

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende beheersverordening.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 Beschrijving plangebied	27
3.1 Het plangebied en omgeving.....	27
4 Planbeschrijving	29
4.1 Algemeen.....	29
4.2 Deelgebieden.....	30
4.3 Functies	47
4.4 Verkeer & parkeren	61
5 Milieuplanologische aspecten	65
5.1 Water.....	65
5.2 Ecologie	66
5.3 Geluid	67
5.4 Bodem	69
5.5 Externe veiligheid	70
5.6 Luchtkwaliteit	72
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	73
5.8 Kabels en leidingen.....	80
6 Het bestemmingsplan	81
6.1 Feitelijke planopzet	81
6.2 Juridische planopzet	81
7 Financiële uitvoerbaarheid	85
8 Handhavingsparagraaf	86
9 Communicatieparagraaf	87
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	87
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	87

Separate bijlagen:

- 1) Masterplan Watersley;
- 2) Verkeerskundig onderzoek Watersley, Royal Haskoning DHV, rapportnummer BH3696-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0002, d.d. 26.08.2020;
- 3) Toetsing bestemmingsplan Watersley aan het beschermingskader Natuurnetwerk Nederland, Status Definitief, d.d. 01.12.2023;
- 4) Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Watersley in gemeente Sittard-Geleen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20200501 (Tweede uitgave), d.d. 17.10.2023;
- 5) Stikstofdepositieberekening bouwfase en gebruiksfase heringebruikname Watersley-terrein te Sittard, Kompas, rapportkenmerk 23086NOx Watersley, d.d. 28.07.2023;
- 6) Analyse cultuurhistorische elementen Watersley Sports & Talent Park.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

In de gemeente Sittard-Geleen, ten zuidoosten van Sittard en ten oosten van de Sittardse woonwijk Kollenberg, ligt Watersley. Op dit voormalige kloosterterrein is in de afgelopen jaren het Watersley Sports & Talent Park (WSTP) ontwikkeld: een internationaal georiënteerde verblijfs-campus die onderdak biedt aan topsporters en talenten uit binnen- en buitenland. Naast de verblijfsfunctie bevinden zich op het terrein diverse faciliteiten die ondersteunend zijn aan het ontwikkelen van (sport-)talent en faciliteiten die zorgen voor een connectie tussen Watersley en de omgeving.

Het terrein is momenteel nog deels in gebruik door de maatschappelijke stichting Pergamijn, die het terrein de afgelopen jaren heeft gebruikt voor het verzorgen en huisvesten van mensen met een verstandelijke beperking. In de thans vigerende beheersverordening 'Watersley' is het terrein dan ook grotendeels voorzien van een maatschappelijke bestemming. De gemeente Sittard-Geleen heeft een tijdelijke omgevingsvergunning verleend op basis waarvan WSTP haar activiteiten heeft kunnen ontplooiën.

De huidige aanwezigheid evenals de toekomstige doorontwikkeling van WSTP op het Watersley-terrein wordt door de gemeente Sittard-Geleen als een positieve ontwikkeling beschouwd. De gemeente en de initiatiefnemer vinden het derhalve van belang om voor WSTP een permanent juridisch-planologisch kader te scheppen, waarmee enerzijds de huidige activiteiten juridisch-planologisch worden vastgelegd en anderzijds de verdere ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe dient voor het Watersley-terrein een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.BPWatersley-VO01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

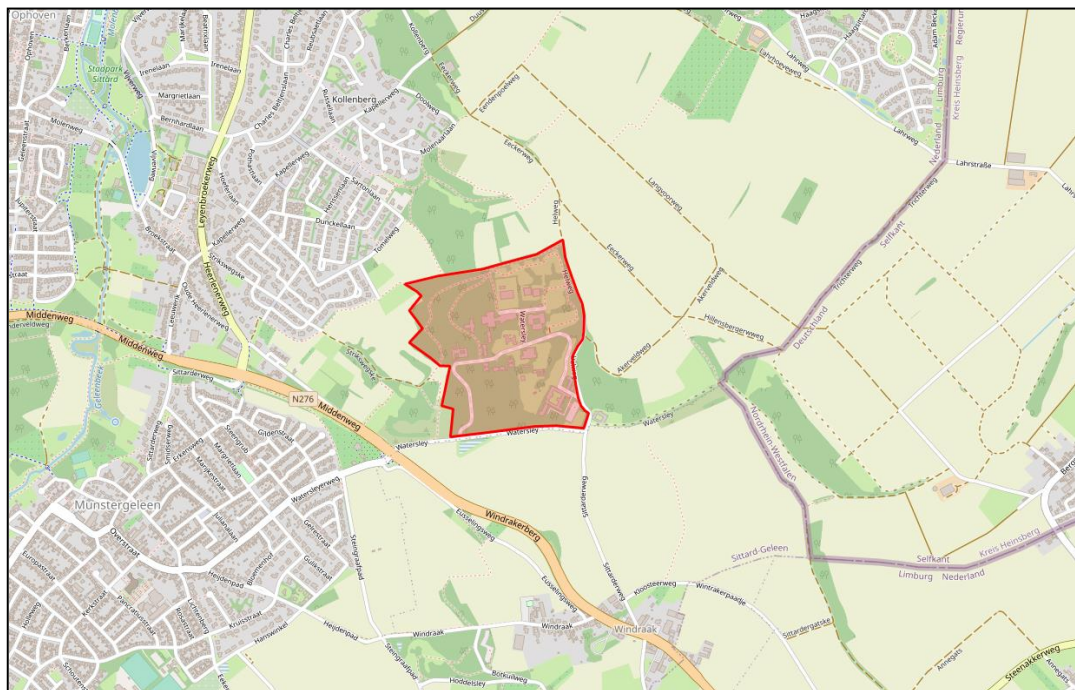
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuidoosten van de stad Sittard en direct ten zuidoosten van de woonwijk Kollenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van 297.628 m². Ten oosten van het plangebied bevindt zich de grens tussen Nederland en Duitsland. Ten zuidoosten, op een afstand van circa 600 meter, is de eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen behorende kern Windraak gesitueerd.

Het plangebied wordt ontsloten via de weg genaamd Watersley, die op circa 140 meter ten zuidwesten van het plangebied aansluit op de provinciale weg N276 (Middenweg). Ten zuiden van deze provinciale weg, op een afstand van circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied, bevindt zich de kern Munstergeleen, die eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen behoort.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied aangeduid middels een rode kleur:



Overzichtskartaal plangebied

1.3 Vigerende beheersverordening

Beheersverordening 'Watersley'

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in de beheersverordening 'Watersley' (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 26.06.2013). In deze beheersverordening is het middengedeelte van het plangebied, evenals de gronden rondom het voormalige klooster in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, bestemd tot 'Maatschappelijk' en de overige gronden zijn bestemd tot 'Tuin'. In het uiterst zuidwestelijke en zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Water' toegekend aan twee smalle stroken waar de Watersleijergrub stroomt en de afvoerleiding Heiweg is gesitueerd. In het plangebied zijn daarnaast de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- 'Waarde – Archeologie';
- 'Waarde – Archeologische verwachting-1';
- 'Waarde – Cultuurhistorie';
- 'Waarde – Ecologie 1';
- 'Waarde – Ecologie 2';

bestemmingsplan Watersley
Gemeente Sittard-Geleen

- 'Waarde – Natuur en landschap 1';
- 'Waarde – Natuur en landschap 2';
- 'Waterstaat – Beheers- en beschermingszone waterloop'.

De zuidelijke rand van het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' (thans 'milieuzone- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Op de onderstaande afbeelding is de illustratie behorende bij de beheersverordening 'Watersley' weergegeven. De begrenzing van het onderhavige plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Illustratie beheersverordening 'Watersley'

De begrenzing van het plangebied van deze beheersverordening komt overeen met het plangebied behorende bij het onderhavige bestemmingsplan. In het navolgende wordt per enkelbestemming beschreven welke doeleinden zijn toegestaan.

Besluitvlak 'Maatschappelijk'

De gronden die zijn gelegen in het besluitvlak 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor instellingen en voorzieningen op het gebied van medische en sociale zorg, met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Besluitvlak 'Tuin'

De gronden die zijn gelegen in het besluitvlak 'Tuin' zijn bestemd voor tuin en erf, met bijbehorende nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Besluitvlak 'Water'

De gronden die zijn gelegen in het besluitvlak 'Water' zijn bestemd voor de aan- en afvoer van water, met waterberging, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (groen)voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en (on)bebouwde gronden.

De dubbelbestemmingen die gelden op basis van de beheersverordening 'Watersley' zijn grotendeels overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor een beschrijving van de toegestane doeleinden en functies binnen de dubbelbestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2 van deze toelichting.

Facetbeheersverordening 'Parkeren'

Het volledige plangebied is eveneens gelegen in de facetbeheersverordening 'Parkeren'. In deze facetbeheersverordening zijn de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen uit de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' (in werking getreden op 9 mei 2012) juridisch-planologisch vastgelegd. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient te worden voldaan aan deze parkeernormen. Dit is vastgelegd in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

Strijdigheid met de vigerende beheersverordening

De thans vigerende beheersverordening 'Watersley' is toegesneden op de aanwezigheid van de stichting Pergamijn, die sinds 1976 gebruik maakt van het Watersley-terrein. Het middengedeelte van het terrein is derhalve bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het concept van WSTP past niet binnen deze bestemming. Er is immers geen sprake van een maatschappelijk organisatie die sociale en/of medische zorg verleent, maar van een campus die onderdak en ondersteuning biedt aan topsporters en talenten. Het plan kent daarnaast een maatschappelijke component, omdat een gedeelte van het plangebied ook in de toekomstige situatie wordt gebruikt voor dagbesteding voor mensen met een beperking. Het totale concept van WSTP past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' die thans op de gronden rust conform de beheersverordening 'Watersley'.

Om de aanwezigheid van WSTP en de doorontwikkeling ervan in de toekomst mogelijk te maken dient een passend juridisch-planologisch kader te worden vastgelegd voor het terrein. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de in dit plan beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 worden de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied beschreven en afgezet tegen de bestaande situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan. Het uitvoeren van een onderzoek naar de stikstofdepositie is voor het onderhavige plan pas aan de orde zodra daadwerkelijk nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;

- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen specifieke regels opgenomen, die niet ook in andere nationale wet- en regelgeving zijn vastgelegd.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn.
- 2) De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter.

- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft vastgelegd dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De in het voorliggende plan beoogde voorziening wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke voorziening.

Onderhavig plan

Gezien de omvang van het project en het feit dat er, naast gebruikmaking van de bestaande bebouwing, ook nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling,' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro. Daarom is een 'ladder-onderbouwing' noodzakelijk (dit heeft de gemeente ook reeds aangegeven).

Er moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkelingen op Watersley en dat het realiseren van de beoogde voorzieningen niet leidt tot leegstand van vergelijkbare voorzieningen elders. Er wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, dat is positief. Dit is in het kort waar de Ladder om draait.

Vraag:

De vraag naar de in dit plan beoogde ontwikkeling op het Watersley-terrein is reeds overtuigend aangetoond tijdens de 'pilot'-fase, waarin middels een tijdelijke omgevingsvergunning, is gestart met de ontwikkeling van het terrein. Deze fase is succesvol gebleken: succesvol voor Watersley Sport & Talent Park, maar ook succesvol voor de gemeente Sittard-Geleen en de provincie Limburg vanwege het aantrekken van een nieuwe doelgroep en de internationale allure en bekendheid.

Bestaand stedelijk gebied:

Watersley Sports & Talent Park maakt voornamelijk gebruik van de bestaande situatie. Door het gebied grondig te bestuderen en de mogelijkheden van de bestaande bebouwing en het landschap op te zoeken, wordt het Watersley-terrein nieuwe leven in geblazen. Het uitgangspunt is leegstand (van zowel de bebouwing als het landschap) te voorkomen en het gebied te transformeren. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot nieuwbouw verkleind ten opzichte van de thans vigerende beheersverordening 'Watersley'.

Motivering

In plaats van het gehele terrein opnieuw te ontwikkelen, te slopen en nieuwbouw te realiseren, is in het voorliggende plan rekening gehouden met de bestaande situatie. De ontwikkelingen zijn op een dusdanige manier ingepast dat ze de bestaande bebouwing waarborgen en herontwikkelen. Hiervoor is gekeken naar welke mogelijke invulling goed past bij de huidige situatie, om zo een nieuw/aangepast programma te implementeren.

Deze manier van ontwikkelen is duurzaam en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. De verhalen (ofwel de historie) en cultuur blijven op deze manier behouden. Herbestemming staat bij Watersley Sports & Talent Park, maar ook bij de verschillende overheden, hoog in het vaandel. Deze manier van denken heeft geleid tot innovatieve ideeën en programma's die passen binnen de contouren van het gebied. De aanwezige bebouwing op het terrein voorziet in de volgende programma's, die allemaal een sportgerelateerd karakter hebben:

- (zorg-)verblijfseenheden;
- bijeenkomstruimte, evenementenlocatie;
- diverse sportvoorzieningen/dagbestedingsruimtes;
- kantoren en facilitaire ruimtes;
- diverse keukens/kantines;
- boerderij;
- dagbesteding;
- verkooppunt ten behoeve streekproducten;
- manege;
- dierenverblijven;

- moestuinen;
- tuinen.

Aangezien de huidige bebouwing is afgestemd op zorg en in de toekomst een andere doelgroep gaat faciliteren, spreekt het voor zich dat kleine aanpassingen noodzakelijk zijn. De voorzieningen blijven echter behouden en er vinden enkel ontwikkelingen plaats die de huidige kwaliteiten omarmen, ofwel nieuw leven inblazen.

Doordat het Watersley-terrein voorziet in de behoefte van een specifieke doelgroep (topsporters en talenten), wordt een 'magneet' gecreëerd waar sporters en talenten zich toe aangetrokken voelen. Deze magneet is ontstaan door goed naar de omgeving te kijken, het landschap te gebruiken en de aanwezigheid van de voorzieningen van de stad aan de sporters te tonen. WSTP voorziet in de benodigde faciliteiten om de dromen van de toekomstige topsporters en talenten werkelijkheid te maken. Het unieke aan deze doelgroep is dat het vaak jonge mensen betreft (tussen 14 en 25 jaar), wat ten goede komt voor de regio. In plaats van vergrijzing zorgt WSTP voor verjonging, waarbij het internationale karakter de jongeren van buitenaf naar de regio haalt. De gemiddelde ontwikkel-carrière van een sporter/talent duurt vier jaar. Binnen deze tijd weet de desbetreffende persoon of hij/zij er gaat komen of niet. Het fijne van deze periode is dat hij/zij vier jaar de tijd heeft om aan de regio te wennen, vrienden te maken, herinneringen te creëren en een band te scheppen. En precies dat is waar het interessant wordt voor Sittard en Limburg. Want wat gebeurt er met de sporter of het talent na deze vier jaar? Uit ervaring blijkt vaak dat er twee opties zijn:

- 1) hij/zij is een talent/topsporter geworden en heeft Limburg op de kaart gezet (zoals bijvoorbeeld Tom Dumoulin of Milan Vader);
- 2) hij/zij heeft het net niet gered, maar blijft actief op het gebied van sport in de omgeving.

De opgedane ervaring van de topsporters en talenten, de manier waarop zij zichzelf ontwikkelen en trainen voor het hoogst haalbare doel, is een zeer interessante aanpak om te analyseren en in de praktijk te brengen in het bedrijfsleven, overheden of kennisinstituten. Door de topsporters en talenten te koppelen aan deze partijen, kunnen bijvoorbeeld de medewerkers zich op eenzelfde manier ontwikkelen. Daarnaast is het voor het bedrijfsleven interessant om zich in de nabijheid van Watersley te vestigen, aangezien maar 2% van de sporters daadwerkelijk een echte topsporter wordt en overige sporters en talenten uiteindelijk een ander beroep zullen gaan uitoefenen. De topsporters en talenten hebben een gedreven, ambitieus en vaak hoog opgeleid profiel en bedrijven staan te popelen om dit type mensen te rekruteren. Zo ontstaat een nieuwe poel aan talenten in de omgeving die in de regio woonachtig zullen blijven. De samenwerkingen leiden tot betere (sport-)prestaties evenals een optimale talentontwikkeling en nieuwe kennis.

Om van dit gedachtegoed werkelijkheid te kunnen maken, wordt de samenwerking met bedrijven, onderwijsinstellingen, gemeenten, sportvoorzieningen en maatschappelijke faciliteiten opgezocht. In plaats van alles zelf te doen, wordt verbinding met de omgeving gezocht. Zo ontstaat er een kruisbestuiving met de omgeving en binding met de buurt. Door dit te beseffen en ten uitvoering te brengen wordt op alle vlakken bijgedragen aan de verbetering van de samenleving. Deze link op het gebied van werken, sport en talentontwikkeling ontbreekt momenteel nog in de regio en WSTP geeft hier invulling aan. Er wordt ingespeeld op een niche in de markt en hiermee bijgedragen aan de vestigingscultuur van bedrijven in de gemeente Sittard-Geleen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De meest toepasselijke categorie bij binnenstedelijke herontwikkelingen is categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 29,7 hectare. De 'voorzwaag' die eerst dient te worden beantwoord is of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Het al dan niet zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject is niet alleen afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Het zal steeds van de concrete omstandigheden van het geval afhangen of daadwerkelijk sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omstandigheden houden onder meer verband met de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is sprake van de herontwikkeling van een gebied, waarbij in eerste instantie uitsluitend gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt op drie plekken binnen het plangebied nieuwbouw mogelijk gemaakt (zie voor meer informatie over deze nieuwbouwmogelijkheden hoofdstuk 4 van deze toelichting). De functies die in het voorliggende plan worden beoogd zijn (deels) reeds mogelijk gemaakt middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Met de vaststelling van het voorliggende bestemming wordt een permanent juridisch-planologisch kader vastgelegd voor de reeds bestaande functies en de verdere

ontwikkeling van het WSTP binnen het plangebied. Er is geen sprake van negatieve effecten voor het milieu (zie hiertoe hoofdstuk 5 van deze toelichting).

Gelet op het bovenstaande kan de beoogde ontwikkeling niet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie is hierdoor niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

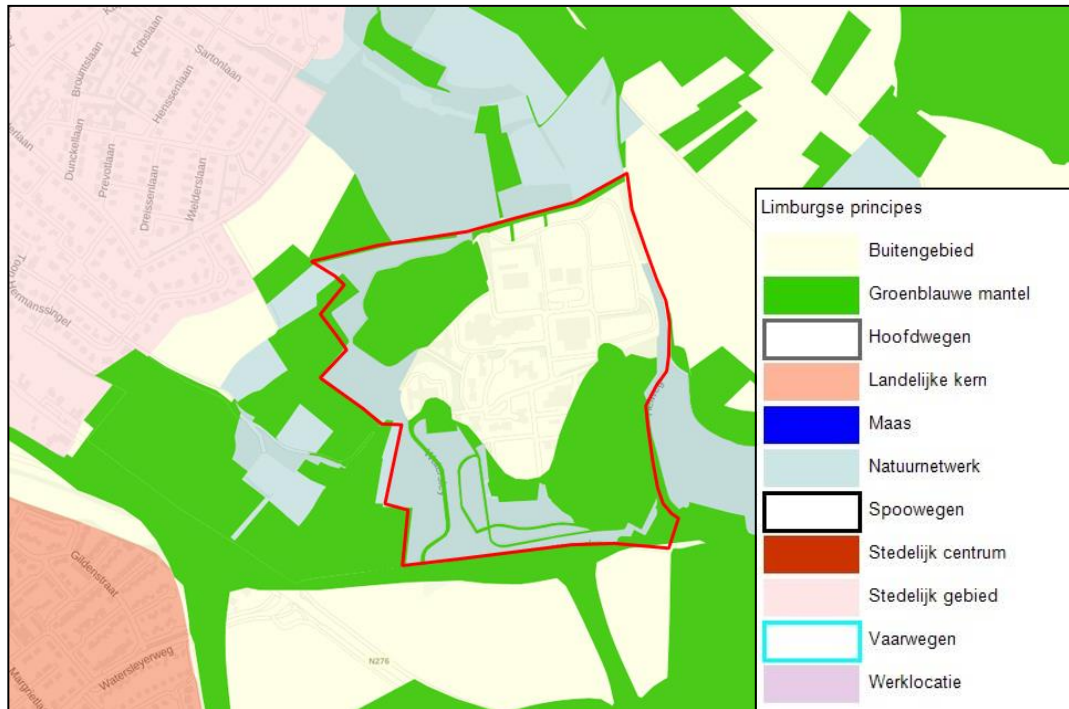
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plangebied

Het onderhavige plangebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zones 'Buitengebied', 'Groenblauwe mantel' en 'Natuurnetwerk'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Buitengebied'

De zone 'Buitengebied' betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Zone 'Groenblauwe mantel'

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen – voorheen de Bronsgroene landschapszone en Zilvergroene natuurzone – vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar goede combinatiemogelijkheden zijn voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door het gebruik van reeds aanwezige en beeldbepalende gebouwen.

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer dat bijdraagt aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. De bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Zone 'Natuurnetwerk'

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Limburg beslaat circa 53.000 hectaren. Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op de bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van het WSTP-terrein is door bureau Meervelt een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In de rapportage van deze quickscan wordt uitgebreid ingegaan op de kernkwaliteiten die in het POL2014 voor het onderhavige plangebied zijn vastgelegd en de wijze waarop hier in de planvorming rekening mee is gehouden.

Na uitvoering van de quickscan Wet natuurbescherming is geconcludeerd dat de huidige en toekomstige activiteiten en evenementen over bestaande wegen en paden in de Goudgroene en de Bronsgroene landschapszone past binnen het (historisch) gebruik van het gebied, mits:

- rekening wordt gehouden met de kaders van de Goudgroene natuurzone (behoud van rust, stilte en donkerte, geen fysieke ingrepen), en;
- rekening wordt gehouden met de aanwezige beschermde natuurwaarden;
- ten aanzien van de aanleg van moestuin, paardenwei, bosaanplant en folies vindt geen aantasting plaats van wezenlijke waarden en kenmerken.

Meer informatie over de uitkomsten van de quickscan Wet natuurbescherming is beschreven in hoofdstuk 5.2 van deze toelichting evenals in de rapportage van de quickscan, die als separate bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft in de voorgaande beschreven POVI de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uitgezet voor de komende 10 jaar. De POL is bindend voor het ruimtelijke beleid van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De Omgevingsverordening is in de afgelopen jaren meerdere keren geactualiseerd. Deze wijzigingen hadden met name betrekking op veehouderijen, natuur, Natura2000, de Goudgroene natuurzone en het Bronsgroen natuurlandschap.

Onderhavig plan

De wijze waarop in de planvorming rekening is gehouden met de bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg (Bronsgroene landschapszone, Goudgroene natuurzone, beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg) is verwoord in de voorgaande pagina's onder het kopje '*Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)*' evenals in de rapportage van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming, die als separate bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) wordt de ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van de beleidsvelden detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg vastgelegd. De SVREZL geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De SVREZL is belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid en het versterken van het vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. diverse ontwikkelingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de afgelopen jaren veranderd. Daarom zijn in de SVREZL afspraken over nieuwe ontwikkelingen gemaakt en is een hoofdstructuur vastgelegd, met aangewezen winkel-, kantoren en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters aan winkels, kantoren of bedrijventerrein toegevoegd. Gemeenten kunnen bij langdurige leegstand van drie jaar of meer winkels en kantoren herbestemmen. De SVREZL is op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld.

Onderhavig plan

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de SVREZL is het voorkomen van leegstand van kantoorpanden. In de SVREZL zijn daarom voor kantoorfuncties concentratie- en balansgebieden aangewezen. Alle gebieden buiten deze aangewezen gebieden zijn transitiegebied. De concentratiegebieden binnen de gemeente Sittard-Geleen zijn:

- het centrum van Sittard;
- het kantoorpark Sittard-Geleen;
- de Brightland-Campus.

Binnen Sittard-Geleen zijn er geen balansgebieden. In het onderhavige plan is een zelfstandige kantoorfunctie tot maximaal 500 m² mogelijk gemaakt. Een dergelijke kleinschalige kantoorontwikkeling behoeft geen afstemming in de regio. Deze functie is echter wel van belang voor de duurzame instandhouding van het Rijksmonument (het klooster dat zich in deelgebied 6 bevindt).

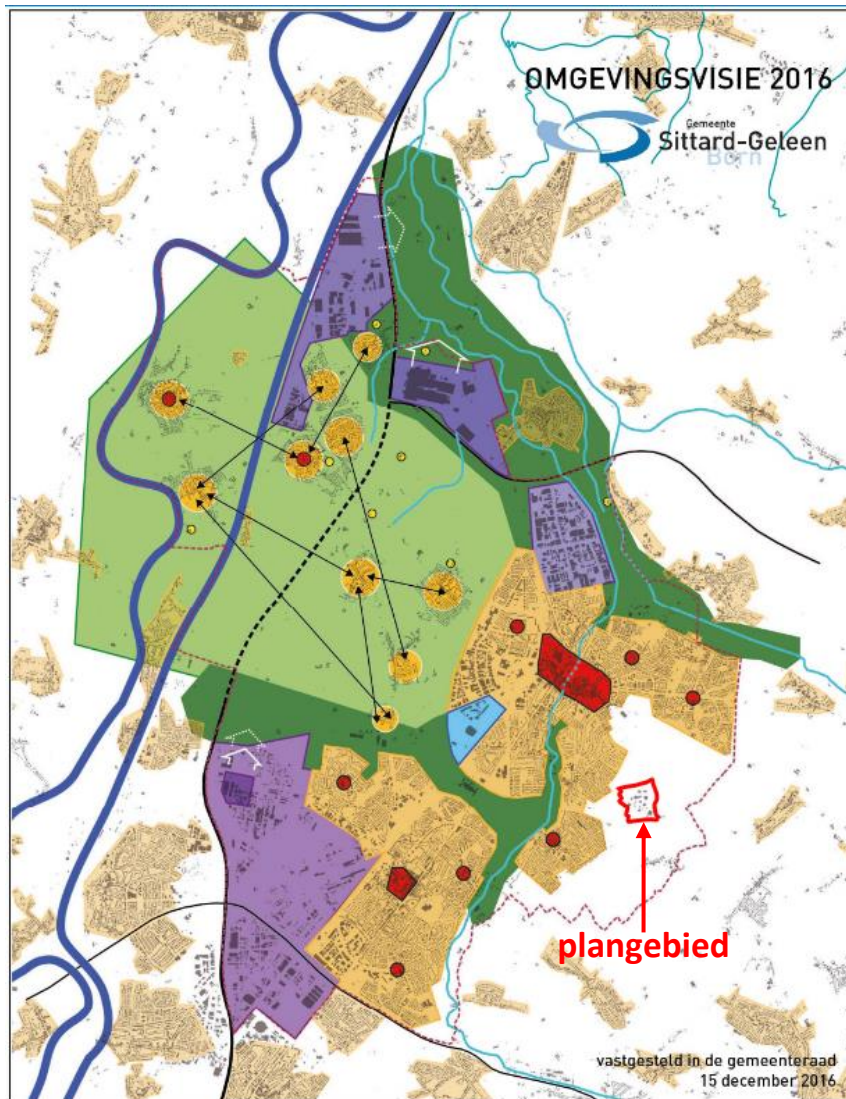
2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

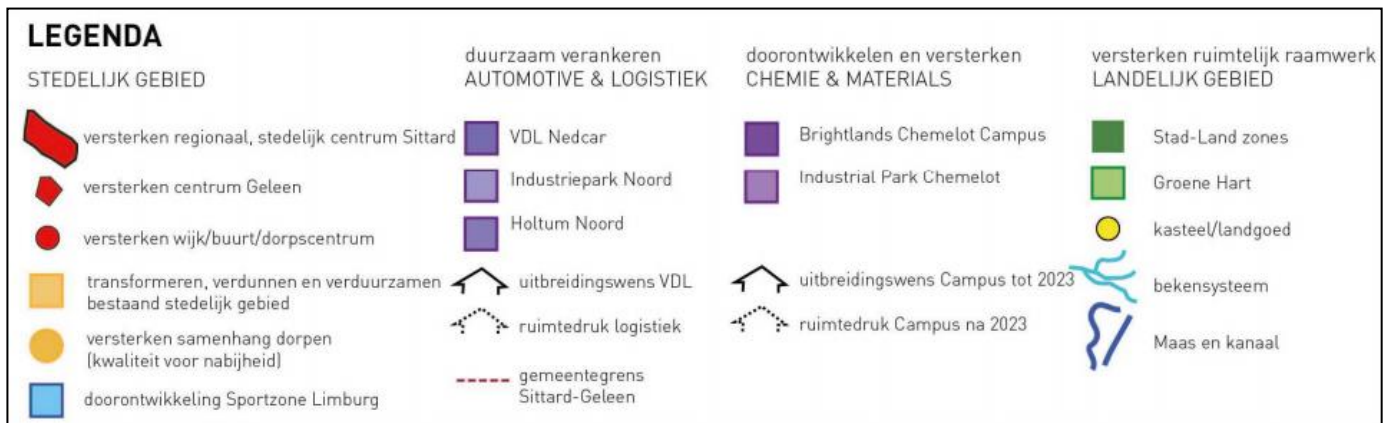
De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit en van economische en technische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Middels een illustratie die bij de omgevingsvisie is opgenomen wordt een beeld geschetst van de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn “ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig”. Deze lijn betekent een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

De onderstaande afbeelding toont de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016. Het onderhavige plangebied is op deze illustratie middels een rode pijl globaal aangeduid:



Uitsnede illustratie Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016



Legenda

Onderhavig plan

Op de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is het plangebied niet aangeduid binnen een zone waar speciale uitgangspunten gelden op basis van de Omgevingsvisie. Bovendien wordt binnen het plangebied de bestaande bebouwing evenals het aanwezige landschap intact gehouden. De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 bevat dan ook geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

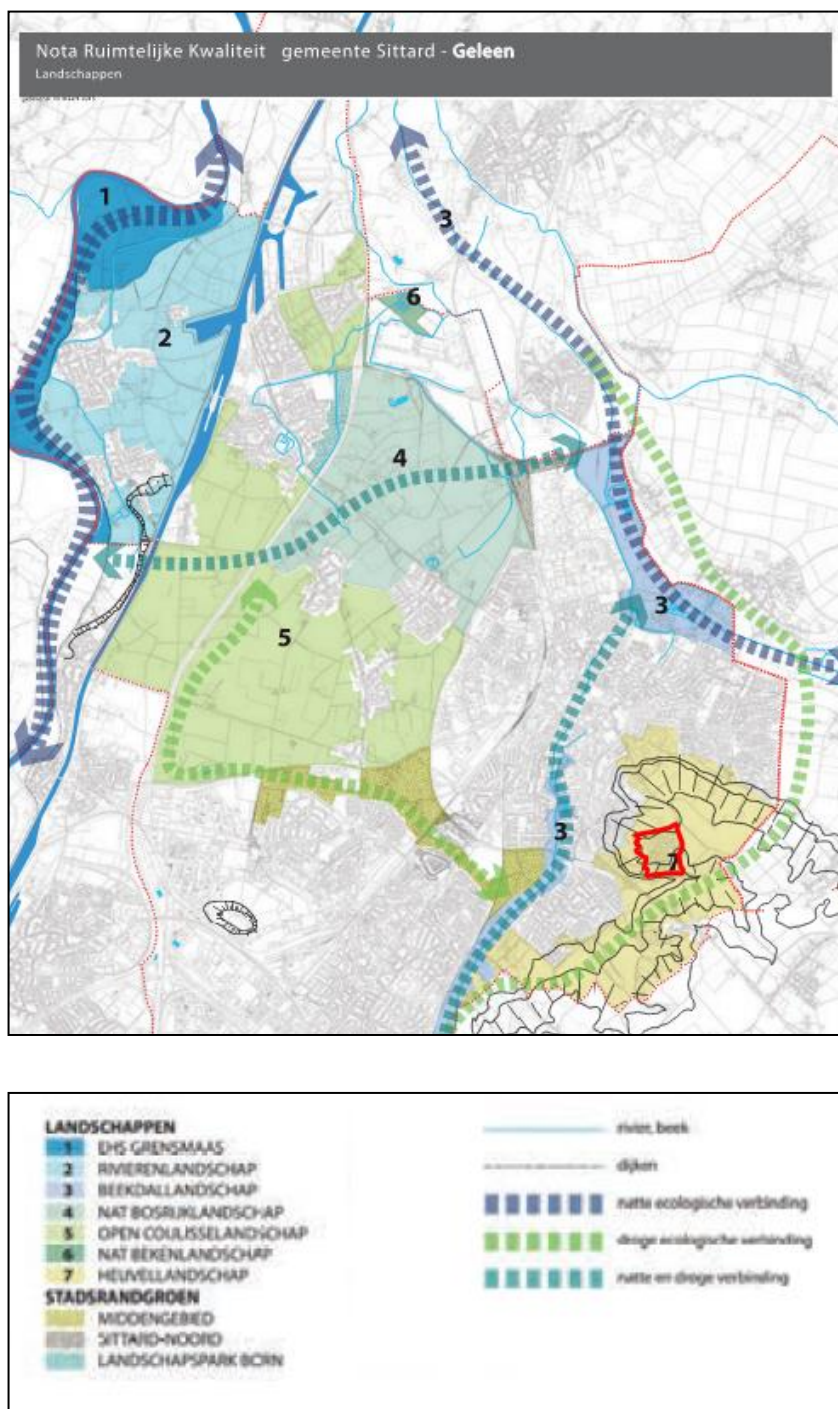
Op 8 juli 2015 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten.

Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden gehouden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn voor ieder gebiedstype specifieke gebiedscriteria opgenomen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Heuvellandschap'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Landschappen' behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen.

Op deze uitsnede is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven:



Legenda

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone 'Heuvel landschap'. Aan de zuidoostzijde van Sittard-Geleen begint het heuvel landschap van Zuid-Limburg. Vanuit het stedelijk gebied is deze steilrand, gevormd door de Kollenberg, de Windraak en de Danikerberg (gemeente Beekdaelen), goed te zien en vice versa. Terrassen (plateaus), glooiingen, hellingen en droogdalen zijn ontstaan als gevolg van de eeuwenlange afwatering van het plateau. De plateaus hebben primair een agrarische functie en de openheid die daarbij hoort geeft een bijzondere kwaliteit aan het gebied. De verkaveling is grootschalig. De glooiingen en hellingen zijn de plekken waar oude

landschapselementen behouden zijn gebleven. Daarmee vormen zij de basis voor de aantrekkelijkheid van dit landschap en de ecologische waarden. De weilanden die vroeger kenmerkend waren voor de hellingen zijn in de loop der jaren nagenoeg allemaal verdwenen. Akkerbouw vormt hier nu de boventoon en dat leidde in de loop der jaren tot erosieoverlast. Diverse erosiemaatregelen zijn de afgelopen jaren reeds genomen. Bij de herinrichting wordt het behoud en herstel van het natuurlijke waterafvoersysteem nagestreefd. Op de meest steile hellingen zijn bossen behouden gebleven of nieuwe bossen zijn aangelegd.

Wanneer een ruimtelijk initiatief plaatsvindt binnen één van de diverse landschapstypen die in de gemeente Sittard-Geleen aanwezig zijn, dient met de volgende uitgangspunten rekening te worden gehouden:

- het herkenbaar houden van de specifieke eigenschappen van elk van de zeven landschapstypen (in het onderhavige geval het landschapstype 'Heuvellandschap');
- het behoud van de nog bestaande elementen van het oorspronkelijke landschap;
- het behouden van de zachte overgangen tussen het landschap en de dorpen;
- het behoud van kenmerkende zichtlijnen;
- de sfeer van de plek die soms niet alleen in de beplanting is af te lezen, maar ook aan kenmerkende gebouwde elementen, zoals kastelen;
- de natuur- en ecologische waarden en natuurbeleving;
- de functie van het landschap als drager van/schakel binnen de ecologische structuur van Sittard-Geleen;
- de agrarische functie van het landschap van het cultuurlandschap;
- de functie van het landschap als recreatiegebied voor de bewoners van de gemeente;
- het feit dat (tijdelijke) reclame-uitingen in het landschap al snel ontsierend werken, denk aan reclames in weilanden en groenvoorzieningen. Reclames in het landschap dienen daarom beperkt te blijven.

Onderhavig plan

Bij de ontwikkeling van het onderhavige plan wordt op zorgvuldige wijze rekening gehouden met de bovenstaande uitgangspunten. De hoge natuurlijke, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied vormen één van de belangrijkste kernkwaliteiten van het plangebied en de verdere ontwikkeling daarvan. Zowel het bestaande landschap als de bestaande bebouwing die binnen het plangebied aanwezig zijn worden zoveel mogelijk behouden en de aanwezige kwaliteiten worden – waar nodig – versterkt.

De beoogde planontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sittard-Geleen.

Beleidsnota Archeologie en Monumenten

In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten (vastgelegd op 15 november 2012) is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.

Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021

Op 14 december 2017 is de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021 vastgesteld. In deze visie is de visie op de horecaontwikkeling binnen de gemeente Sittard-Geleen voor de periode van 2017 tot en met 2021 uiteengezet. In deze visie, die een actualisering betreft van de Integrale Horecanota 2010, is rekening gehouden met reeds vastgestelde plannen en de actuele trends en ontwikkelingen in de horecasector. In de visie is aangegeven welke horecaontwikkelingen in welk deel van de gemeente wenselijk zijn en welke ontwikkelingen onwenselijk zijn. De focus ligt op de centra van Sittard en Geleen, aangezien hier de meeste horeca is gevestigd. De horecavisie heeft als doel te komen tot een kwalitatief sterke horeca, met een uitgebalanceerd aanbod waarmee de aantrekkelijkheid van de stad wordt versterkt.

In de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021 wordt voor een aantal soorten horeca in bepaalde gebieden in de gemeente Sittard-Geleen kansen gezien. Voor het buitengebied, waarin het onderhavige plangebied is gesitueerd, wordt horeca ter bevordering van de buitenrecreatie als een gewenste aanvulling op het bestaande horeca-aanbod binnen de gemeente Sittard-Geleen gezien. Hierbij worden voorbeelden genoemd zoals een pannenkoekrestaurant of brasserie-formule op goed bereikbare en natuurlijke locaties.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden, naast de ondergeschikte horecavoorzieningen die uitsluitend bestemd zijn voor sporters en talenten die op het WSTP verblijven, twee horecavoorzieningen gerealiseerd die voor eenieder toegankelijk zijn. Het gaat hierbij om een kleinschalige ijsalon van maximaal 40 m² (exclusief buitenruimte) en een restaurant van maximaal 400 m² (exclusief buitenruimte). Deze twee horecavoorzieningen voorzien in een behoefte. Er is binnen de gemeente Sittard-Geleen met name horeca te vinden binnen het stedelijk gebied. Er is een gebrek aan horeca in het buitengebied die een connectie met het landschap en de natuur creëren. Anderzijds wordt Watersley, door het voorzien in een horecavoorziening die voor iedereen toegankelijk is in verbinding gesteld met haar omgeving en beleefbaar gemaakt voor mensen van buitenaf.

Geconcludeerd kan worden dat de realisering van de horeca-onderdelen in het onderhavige plan past binnen de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021.

Evenementenbeleid gemeente Sittard-Geleen

De regels omtrent het houden van evenementen in de gemeente Sittard-Geleen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Sittard-Geleen. Deze regels, die voornamelijk dienen vanuit het oogpunt van de openbare orde en veiligheid, zijn opgenomen in Afdeling 7 van Hoofdstuk 2. In artikel 2:24 van de APV is het begrip 'evenement' als volgt gedefinieerd:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a) bioscoopvoorstellingen;
- b) markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h. van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de APV;
- c) kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d) het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e) betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- f) activiteiten als bedoeld in de artikel 2:9 en 2:39 van deze verordening.

Onder evenement wordt mede verstaan:

- a) een herdenkingsplechtigheid;
- b) een braderie;
- c) een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van deze verordening, op de weg;

- d) een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd aan de weg;
- e) een klein evenement.

Onder een klein evenement wordt verstaan een straatfeest of buurtbarbecue op één dag.

In artikel 2:25 van de APV zijn de regels omtrent het organiseren van een evenement vastgelegd:

1. het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een evenement te organiseren;
2. geen vergunning is vereist voor een klein evenement, indien:
 - a. het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 150 personen;
 - b. het evenement tussen 10:00 en 01:00 uur (van de daaropvolgende dag) plaatsvindt;
 - c. geen muziek ten gehore wordt gebracht voor 10:00 uur of na 23:00 uur;
 - d. het evenement niet plaatsvindt op de rijbaan, (brom)fietspad of parkeerplaats op of grenzend aan de hoofdwegenstructuur of anderszins een belemmering vormt voor het verkeer en de hulpdiensten;
 - e. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van minder dan 20 m² per object;
 - f. er een organisator is;
 - g. de organisator binnen 15 werkdagen aan het evenement daarvan melding heeft gedaan aan de burgemeester;
3. de burgemeester kan binnen 15 werkdagen na ontvangst van de melding besluiten het organiseren van een evenement, als bedoeld in het tweede lid te verbieden, indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt;
4. het verbod van het eerste lid geldt niet voor een wedstrijd op of aan de weg, voorzover in het geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 10 j.o. 148 van de Wegenverkeerswet 1994;
5. het bestuursorgaan kan nadere regels stellen.

Categorieën evenementen

De gemeente Sittard-Geleen heeft op basis van de evenementenkalender een onderverdeling gemaakt in drie categorieën evenementen:

Evenementen van categorie I:

Evenementen al dan niet met versterkt geluid in de openlucht of in tijdelijke onderkomens, waarvoor een evenementenvergunning conform de APV van de gemeente Sittard-Geleen noodzakelijk is met een geluidbelasting van maximaal 80 dB(A) dan wel 94 dB(C) op de nabij gelegen geluidgevoelige objecten.

Evenementen van categorie II:

Evenementen al dan niet met versterkt geluid in de openlucht of in tijdelijke onderkomens, waarvoor een evenementenvergunning conform de APV van de gemeente Sittard-Geleen noodzakelijk is met een geluidbelasting van maximaal 70 dB(A) dan wel 84 dB(C) op de nabij gelegen geluidgevoelige objecten.

Evenementen van categorie III:

Evenementen al dan niet met versterkt geluid in de openlucht of in tijdelijke onderkomens, waarvoor een evenementenvergunning conform de APV van de gemeente Sittard-Geleen noodzakelijk is met een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A) dan wel 69 dB(C) op de nabij gelegen geluidgevoelige objecten.

Onderhavig plan

In het onderhavige bestemmingsplan wordt het houden van niet-gemotoriseerde sportevenementen mogelijk gemaakt. Met name de buitenste randen van het plangebied worden gebruikt voor het houden van diverse sportevenementen, zoals mountainbike-wedstrijden en

hardloop/trial run wedstrijden. Het meer centrale gedeelte van het plangebied wordt gebruikt als bijeenkomstfunctie bij evenementen voor toeschouwers en bijvoorbeeld prijsuitreikingen. Het mogelijk maken van evenementen in het bestemmingsplan vormt de basis voor de aanvraag van een evenementenvergunning, die voor elk niet-gemotoriseerd sportevenement dat binnen het onderhavige plangebied wordt georganiseerd, benodigd is.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (*Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Watersley in gemeente Sittard-Geleen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20200501, d.d. 12.08.2020*) blijkt dat bij evenementen kan worden voldaan aan de maximale gevelbelasting van 70 dB(A) bij de dichtstbijzijnde woningen, die buiten het plangebied zijn gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de maximale gevelbelasting die is voorgeschreven in de nota Evenementen met een luidruchtig karakter. De hoogste waarde van 61 dB(A) treedt op bij de woningen Tomelweg 7 en 17. Met een ontheffing van de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer, volgens het '12 dagen-criterium', zijn deze evenementen toelaatbaar met een ontheffing APV-geluid. Bij de berekeningen is uitgegaan van een worst case scenario: een mountainbike-evenement met 10.000 toeschouwers.

Hiermee is in het voorliggende bestemmingsplan voldoende basis gecreëerd om binnen het plangebied niet-gemotoriseerde sportevenementen te organiseren. Hierbij dient door de organisator van een evenement bij de gemeente Sittard-Geleen een evenementenvergunning te worden aangevraagd. Dit is mogelijk, omdat het voorliggende bestemmingsplan het houden van evenementen toestaat.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot

Sinds 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek van de gemeente Sittard-Geleen van kracht. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid, waarmee de belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd kunnen worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot Site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- het grote economische belang dat de Chemelot Site heeft voor Zuid-Limburg;
- de speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen van eventuele ongevallen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- de aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen: toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot Site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand van het bedrijventerrein. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor, omdat deze infrastructuur op het bedrijventerrein vastligt.

Onderhavig plan

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het onderhavige plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de Chemelot Site. Meer informatie over het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*
doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;
strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- *hemelwater:*
doel: doelmatige en duurzame omgang met hemelwater
strategie: samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.
- *grondwater:*
doel: een doelmatige en duurzame omgang met grondwater
strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het thema water is beschreven in hoofdstuk 5.1 van deze toelichting.

Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

bestemmingsplan Watersley
Gemeente Sittard-Geleen

Onderhavig plan

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen te voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen is beschreven in hoofdstuk 4.4 van deze toelichting. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan komt de facetbeheersverordening 'Parkeren' te vervallen.

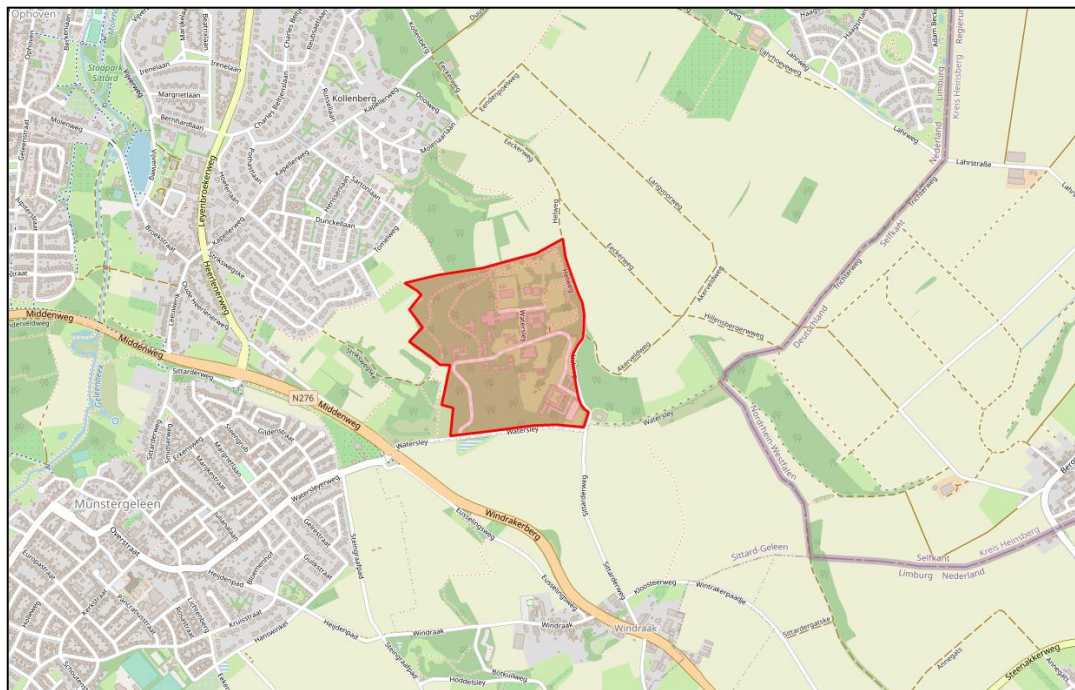
3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gesitueerd op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuidoosten van de stad Sittard en direct ten zuidoosten van de woonwijk Kollenberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van 297.628 m². Ten oosten van het plangebied bevindt zich de grens tussen Nederland en Duitsland. Ten zuidoosten, op een afstand van circa 600 meter, is de eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen behorende kern Windraak gesitueerd.

Het plangebied wordt ontsloten via de weg genaamd Watersley, die op circa 140 meter ten zuidwesten van het plangebied aansluit op de provinciale weg N276 (Middenweg). Ten zuiden van deze provinciale weg, op een afstand van circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied, bevindt zich de kern Munstergeleen, die eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen behoort.

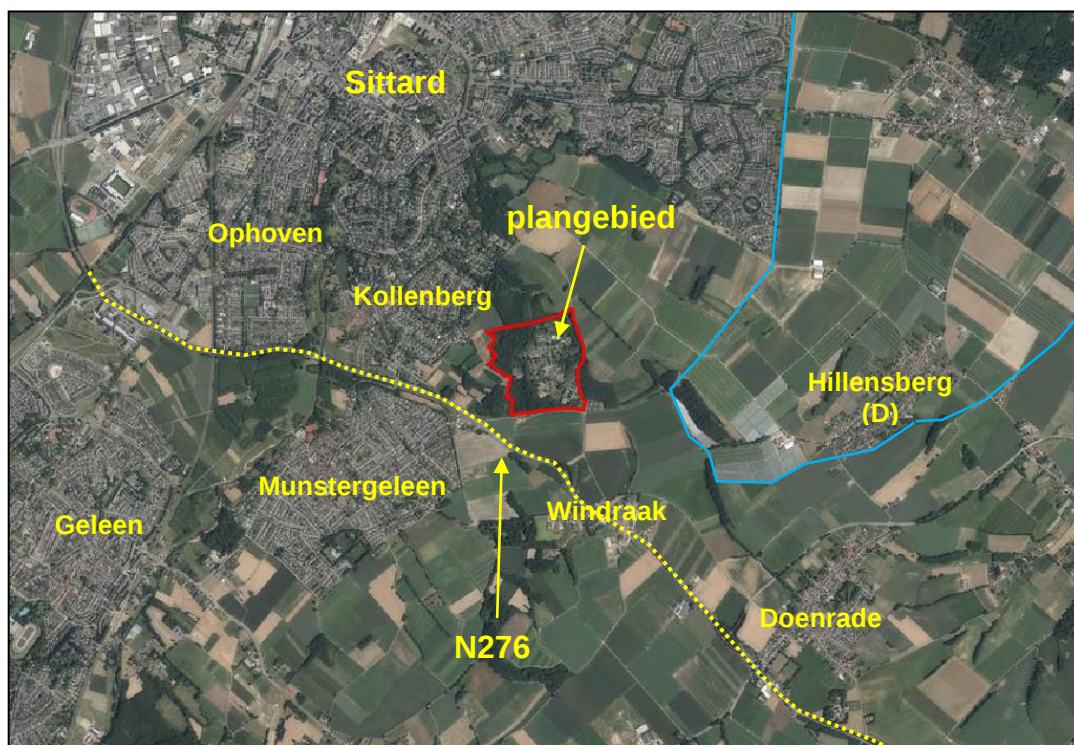
Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied aangeduid middels een rode kleur:



Overzichtskaartje plangebied

Het Watersley-terrein maakt deel uit van een landelijk gebied in de directe nabijheid van het stedelijk gebied van de gemeente Sittard-Geleen. De rijke geschiedenis van het gebied gaat terug tot de 16^{de} eeuw. De naam 'Watersley' eert de unieke locatie van het gebied, want het betekent 'de plaats waar het water wordt verzameld' en verwijst naar het natuurlijke bassin aan de voet van de berg. In 1976 kwam het landgoed in handen van de Stichting Pergamijn. Deze stichting begeleidt mensen met een verstandelijke beperking door het bieden van onder andere dagbesteding. Het gebied is gelegen in het midden van de regio Maastricht, in een gebied dat bekend staat om zijn uitstekende fietsroutes, zowel vlak als heuvelachtig, waarbij vele van deze routes richting Duits en Belgisch grondgebied voeren.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid middels een rode kleur. De omliggende voorzieningen zoals in het voorgaande beschreven zijn middels een gele kleur weergegeven en de landsgrens tussen Nederland en Duitsland is middels een blauwe kleur weergegeven:



Voor een beschrijving van de situatie binnen het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. In dit hoofdstuk worden de in het plangebied beoogde ontwikkelingen beschreven, waarbij tevens de bestaande situatie wordt toegelicht.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Binnen het onderhavige plangebied wordt het Watersley Sport & Talent Park (WSTP) ontwikkeld. Het plangebied wordt reeds gebruikt door WSTP op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Tevens wordt een gedeelte van het plangebied nog gebruikt door Stichting Pergamijn, een maatschappelijke instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

WSTP – missie en visie

In de afgelopen jaren is WSTP herontwikkeld naar een internationaal georiënteerde verblijfs-campus die onderdak biedt aan topsporters en talenten uit binnen- en buitenland. Zij kunnen op het terrein als individu en als team verblijven, waarbij alle sportfaciliteiten van de regio binnen handbereik zijn. Het WSTP-project biedt de mogelijkheid om toptalenten uit verschillende delen van de wereld samen te brengen en hun talenten verder te ontwikkelen.

Masterplan

Het Masterplan Watersley is opgesteld om het gebied beter te kunnen benutten. In het Masterplan geldt het uitgangspunt dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de huidige situatie en bestaande bebouwing. Door middel van complementaire ingrepen wordt een aansluiting met de ondergrond, de natuur en de omgeving gezocht. Aan de hand van deze uitgangspunten is ingezet op een activatie van het gebied en het vergroten van de belevingswaarde. De beoogde toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen in het Masterplan en dat heeft geleid tot het concept: STAY-GROW-PLAY.

STAY

Het plateau in het middengedeelte van het plangebied is de plek waar de talenten verblijven. Het gebied wordt omringd door natuur en straalt daardoor rust uit. Na een dag trainen, leren en ontwikkelen vormt deze omgeving de perfecte plek om tot rust te komen en te herstellen.

GROW

Aan de rand van het plateau ontstaat een spannend landschap in de vorm van glooiingen, hellingen en bosranden. Dit is de plek voor talenten om op ontdekkingsstocht te gaan. Door het unieke landschap ontstaan allerlei mogelijkheden om te kunnen trainen. Middels een integratie van innovatieve systemen kan op het terrein op diverse punten alles gemeten worden, waardoor de sporters na afloop over hun trainingssessies kunnen leren. Daarnaast ligt in deze zone de unieke bebouwing, die op eenvoudige wijze getransformeerd kan worden tot trainingsfaciliteiten.



Daarnaast is dit de plek waar de meest vruchtbare gronden zijn gelegen en de flora en fauna in overvloed aanwezig is. Door deze kwaliteiten te koppelen aan voeding ontstaan er allerlei interessante nieuwe programma's gekoppeld aan de natuur en voeding, dat goed is voor een gezond en gebalanceerd dieet.

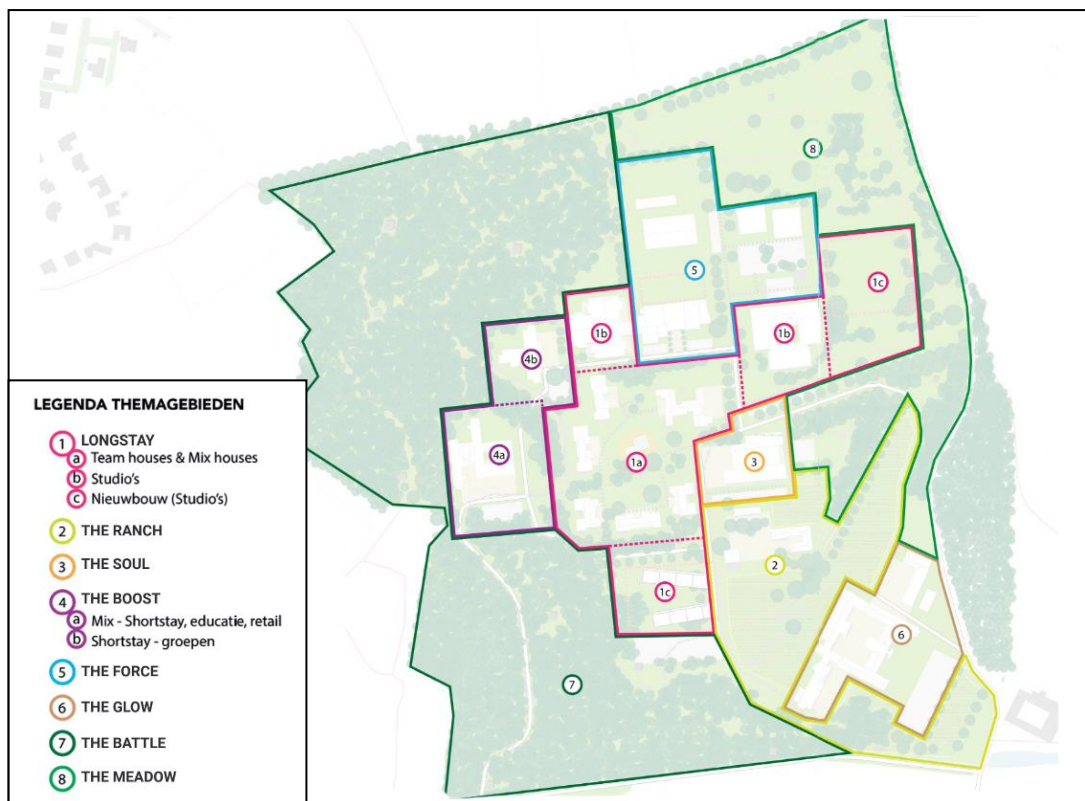
PLAY

De buitenste cirkel is de PLAY-cirkel. Hier worden connecties en verbindingen met de omgeving gelegd. Hier liggen de entrees van het gebied en de meest openbare gebouwen. Middels routes en zichtlijnen worden verbindingen met de omgeving gemaakt, waardoor ook bezoekers van buiten kennis kunnen maken met de wereld van de talenten (en vice versa).

In dit hoofdstuk wordt een (globaal) beeld geschetst van de toekomstige ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied gaan plaatsvinden. Ter voorbereiding op de herontwikkeling van het Watersley-terrein is door de initiatiefnemer het Masterplan Watersley (separate bijlage 1 bij deze toelichting) opgesteld. In dit zeer uitgebreide document wordt een impressie gegeven van het gewenste toekomstbeeld van WSTP. Bij deze herontwikkeling wordt de bestaande (al dan niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwingsstructuur gerespecteerd en gehandhaafd. Tevens wordt het omringende landschap, dat eveneens gedeeltelijk onderdeel uitmaakt van het plangebied, behouden en waar nodig verbeterd.

4.2 Deelgebieden

Het plangebied is ingedeeld in acht deelgebieden. Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van het plangebied weergegeven, waarop deze indeling is aangeduid:



Zone-indeling plangebied

De zone-indeling heeft plaatsgevonden aan de hand van het Masterplan Watersley, dat is opgesteld ter voorbereiding op de herontwikkeling van het plangebied (zie separate bijlage 1 bij deze toelichting). De deelgebieden zijn vormgegeven/ingevuld aan de hand van de karakteristieken van het landschap, de aanwezige bebouwingsstructuur en het toekomstbeeld dat in het Masterplan is geschetst voor Watersley. Ieder deelgebied kent zijn eigen functies en exploitatie. De deelgebieden zijn echter allen aanvullend aan elkaar en dienen elkaar te versterken als één geheel. Door het plangebied in te delen in zones wordt een overzichtelijk beeld geschetst van de diversiteit aan functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd.

In deze paragraaf worden de acht deelgebieden beschreven, waarbij de deelgebieden 1 en 4 zijn onderverdeeld in een aantal subdeelgebieden. Per deelgebied wordt omschreven hoe de bestaande bebouwing wordt getransformeerd tot de nieuwe situatie.

Deelgebied 1: The Longstay:

Deelgebied 1 wordt ingericht ten behoeve van lang verblijf (naar verwachting maximaal 4 jaar) voor individuele sporters en sporters in teamverband. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 49.688 m². Deelgebied 1 is onderverdeeld in de onderstaande subdeelgebieden:

Deelgebied 1a (Team houses en Mix houses):

In deelgebied 1a wordt de bestaande bebouwing getransformeerd tot 12 groepsverblijven, die ieder beschikken over een gezamenlijke woonkamer en keuken, 8 tot 12 slaapkamers, 3 badkamers en 3 toiletten. Tevens beschikt ieder verblijf over een eigen achtertuin en parkeergelegenheid. De verblijven worden gebruikt voor teams of sporters op individuele basis (Mix Houses). Een gedeelte van de bestaande bebouwing is reeds gerenoveerd en in gebruik genomen. De overige bebouwing zal komende jaren worden gerenoveerd (zowel exterieur als interieur). Bij de renovatie is er speciale aandacht voor duurzaamheid, door zoveel mogelijk gebruik te maken van lokale producten. Dit zorgt niet alleen voor een duurzame renovatie, maar ook voor een uitstraling die past bij de omgeving. Denk hierbij aan houten gevels, groene gevels, etc.

Deelgebied 1b: Studio's:

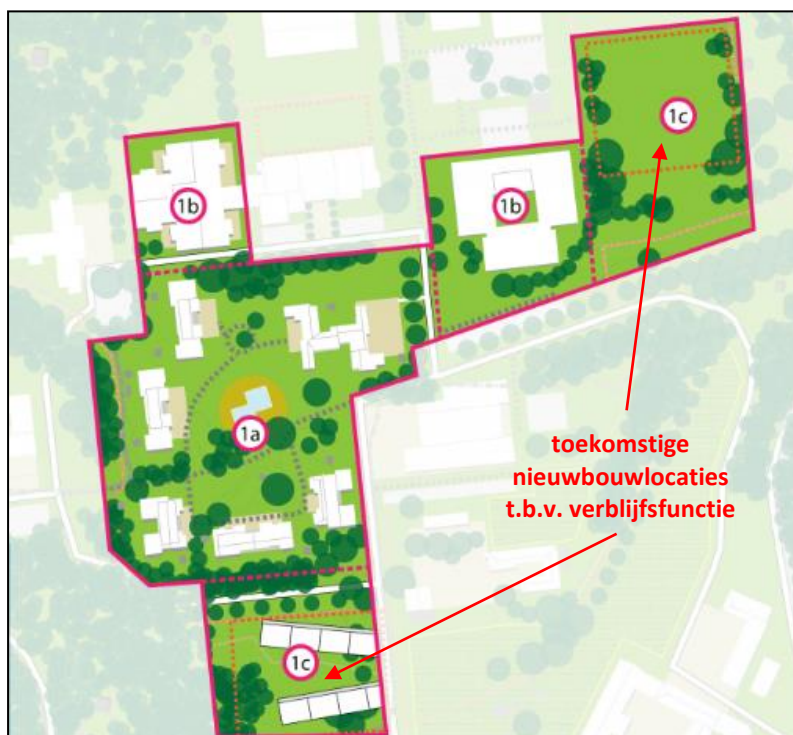
In deelgebied 1b wordt de bestaande bebouwing getransformeerd tot 60 studio's. Deze studio's worden grotendeels gebruikt voor het verblijf van individuele sporters, met de mogelijkheid om samen te komen in kleine groepen. Iedere studio beschikt over een eigen badkamer, keuken en achtertuin met terras. Ieder blok van 5 studio's beschikt tevens over een gezamenlijke ruimte.

Ook bij de ontwikkeling van deelgebied 1b wordt de bestaande bebouwing volledig gerenoveerd. De buitenwanden van de gebouwen worden bekleed met houten latten, om een passende duurzame uitstraling te realiseren die past binnen de natuurlijke omgeving van Watersley.

Deelgebied 1c: Nieuwbouw studio's:

Deelgebied 1c betreft één van de twee locaties binnen het plangebied waar in de toekomst nieuwbouw ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt beoogd. In de huidige situatie worden deze gronden gebruikt als onderdeel van een mountainbike-parcours. Deelgebied 1c zal daarom, in eerste instantie, niet gebruikt worden als ontwikkellocatie. Om nieuwe ontwikkelingen voor de toekomst wel mogelijk te maken, zijn op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. Deze bouwvlakken zijn op de onderstaande uitsnede globaal ingetekend middels een rode stippellijn. De bouwvlakken hebben een oppervlakte van 9.578 m² respectievelijk 7.129 m², waarbinnen de bestaande bouwhoogte als maximale bouwhoogte wordt gehanteerd. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%. Het gewenste toekomstbeeld is om op deze gronden op de langere termijn nog eens 60 studio's voor het verblijf van sporters te realiseren.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 1, bestaande uit de subdeelgebieden 1a, 1b en 1c, weergegeven:



Uitsnede deelgebied 1

De onderstaande foto toont een gedeelte van de bestaande bebouwing die zich binnen deelgebied 1 bevindt:



Bestaande bebouwing deelgebied 1

Deelgebied 2: The Ranch:

Deelgebied 2 betreft de gronden ter plaatse van het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied: de gronden rondom het voormalige klooster en de hoeve. In dit deelgebied worden alle functies gerealiseerd die te maken hebben met het produceren van voeding. Het deelgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de bestaande bebouwing in de vorm van een oude boerderij, moestuinen en bijbehorende bijgebouwen. In samenwerking met een dagbestedingsfunctie voor mensen met een verstandelijke beperking, die van oudsher binnen het plangebied is gevestigd, wordt het gebied op een maatschappelijk verantwoorde en natuur-inclusieve manier onderhouden. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van circa 32.218 m²

De nieuwe voedselvoorziening zal zijn plek vinden in de directe omgeving van het klooster. Hiermee wordt getracht de historie van deze plek terug te brengen en het landschap zo weinig mogelijk aan te tasten en, waar mogelijk, te herstellen. Middels het aanplanten van circa 500 bomen, diverse gewas-/plantensoorten en het aantrekken van diverse diersoorten wordt het landschap verrijkt op het gebied van biodiversiteit en belevingswaarde. Het nieuwe voedsellandschap zal als inspiratie dienen voor toekomstige ontwikkelingen en tonen dat het produceren van (gezond) voedsel anders kan. De specifieke locaties en esthetische uitgangspunten worden in de vervolgfase vormgegeven. De uitgangspunten voor een dergelijke ontwikkeling zijn helder:

- de ontwikkelingen dragen bij aan de natuurlijke waarden van het terrein;
- ontwikkelingen versterken de cultuurhistorische waarden;
- ontwikkelingen betreffen een duurzaam en natuur-inclusief systeem;
- ontwikkelingen hebben als doel op een gezonde manier te voorzien in de behoefte aan voeding.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 2 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 2

De onderstaande foto toont de bestaande bebouwing die binnen deelgebied 2 is gesitueerd, vanuit noordelijke richting. Op de afbeelding zijn de bestaande boerderij en de bestaande tuinkassen weergegeven. Op de achtergrond is het voormalige kloostergebouw (deelgebied 6) zichtbaar:



Bestaande bebouwing deelgebied 2

Deelgebied 3: The Soul

Deelgebied 3 betreft een kleiner deelgebied, gelegen tussen de deelgebieden 1 en 2. Het deelgebied heeft een oppervlakte van circa 6.303 m². Deelgebied 3 is in het Masterplan Watersley genaamd 'The Soul', omdat dit deelgebied fungeert als gemeenschappelijke ruimte en ontmoetingsplek. Het creëren van ontmoetingsplekken is een van de belangrijkste pijlers van het WSTP. Binnen deelgebied 3 worden, naast de functie van ontmoetingsplek, allerlei organisatorische werkzaamheden verricht. Door de bijzondere vormgeving van de bestaande bebouwing functioneert het pand als bijzonder object. Door de centrale ligging, de goede bereikbaarheid en de ruime parkeergelegenheid, vormt dit deelgebied een belangrijk onderdeel van het WSTP.

In de toekomstige situatie zal deelgebied 3 haar functie als ontmoetingsplek behouden. Tevens zal deelgebied 3 fungeren als verzamellocatie bij de sportgerelateerde evenementen die binnen het plangebied worden georganiseerd. Op dagelijkse basis zal het gebouw gebruikt worden als ontmoetingsruimte voor de aanwezige sporters. Zij kunnen hier terecht met vragen, voor een overleg of voor het nuttigen van een hapje en/of een drankje. Ook zijn in dit gebouw de kantoren van de Watersley-organisatie gevestigd.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 3 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 3

De onderstaande afbeelding toont het opvallende gebouw dat zich binnen deelgebied 3 bevindt. Door de bijzondere vormgeving en de grote luifel vormt het gebouw een opvallend object binnen het Watersley-terrein. Op de afbeelding is tevens een gedeelte van de ruime parkeergelegenheid weergegeven:



Bestaande bebouwing deelgebied 3

Deelgebied 4: The Boost

Deelgebied 4 is gesitueerd in het westelijke gedeelte van het plangebied en bestaat uit twee deelgebieden: deelgebied 4a en deelgebied 4b. Dit deelgebied, met een totale oppervlakte van 15.490 m², wordt in de toekomstige situatie gebruikt voor kortdurend verblijf van sporters en talenten. In deelgebied 4a wordt ruimte geboden aan 150 personen en in deelgebied 4b wordt ruimte geboden aan 42 personen. Tevens wordt binnen deelgebied 4a een voorziening ontwikkeld, bestaande uit 11 klaslokalen, waarin sporters en talenten de mogelijkheid wordt geboden om binnen het Watersley-terrein (een gedeelte van) hun onderwijs te volgen. Hierbij zal worden samengewerkt met lokale onderwijsinstellingen, die de klaslokalen kunnen gebruiken als dependance van hun eigen onderwijsinstituut. Ook wordt binnen dit deelgebied Bike Space ontwikkeld. Bike Space betreft een voorziening waar sporters (zowel intern als extern) terecht kunnen voor de reparatie van hun fiets/mountainbike en een ondergeschikte winkelfunctie voor de verkoop fietsgerelateerde items, fietsverhuur en de mogelijkheid tot het stallen van fietsen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 4 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 4

Het huidige flatgebouw dat binnen deelgebied 4a is gesitueerd (bestaande uit zes bouwlagen), staat thans leeg. Het gebouw dat zich binnen deelgebied 4b bevindt wordt thans getransformeerd voor de shortstay-functie. Het pand beschikt over 21 tweepersoonskamers, verdeeld over drie vleugels. In iedere vleugel is een gezamenlijke woonkamer, een gezamenlijke badkamer en toiletvoorziening aanwezig. In de plint, nabij de hoofdentree van het gebouw is een gezamenlijke keuken aanwezig.

De onderstaande afbeeldingen tonen de bestaande bebouwing die binnen het plangebied aanwezig is. Op de eerste afbeelding is de hoogbouw (voormalige verpleegstersflat) weergegeven die zich binnen subdeelgebied 4a bevindt. De tweede afbeelding toont de bestaande bebouwing binnen subdeelgebied 4b, die thans in gebruik is voor de shortstay-verblijfsfunctie:



Nieuwe bebouwing subdeelgebied 4a

Deelgebied 5: The Force:

Deelgebied 5 is gelegen in het noordelijkst gelegen bebouwde gedeelte van het plangebied en heeft een oppervlakte van 22.931 m². Binnen het plangebied staan sport en talentontwikkeling het meest centraal van alle deelgebieden binnen het plangebied. In dit deelgebied bevinden zich drie trainingscentra (met ieder een eigen type training), een trainingscentrum, een manege en een zwembad. In dit gedeelte van het plangebied wordt sporters de mogelijkheid geboden zich verder te ontwikkelen op fysiek en mentaal vlak.

De aanwezige voorzieningen bieden sporters de mogelijkheid te werken aan hun conditie, coördinatie, kracht en uithoudingsvermogen. Er kan getraind worden op eigen initiatief en onder professionele begeleiding. In een van de trainingscentra is tevens een twaalf meter lang herstel- en revalidatiezwembad aanwezig om op hoog niveau te kunnen trainen, revalideren en eventueel individuele zwemles te krijgen. In de andere trainingscentra ligt de focus op andere aspecten, zo is in één van de gebouwen Essence gevestigd: een instituut dat les verzorgt in onder andere yoga en zelfbewustwording. Hier kunnen sporttalenten terecht voor mentale begeleiding, therapie en rust. En in het andere gebouw zullen hoogtekamers gerealiseerd worden, om zo te kunnen trainen onder bepaalde omstandigheden die gelijkstaan aan een bepaalde hoogte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 5 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 5

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande situatie binnen deelgebied 5, met het trainingscentrum, de manege en het zwembad:



Het bestaande krachtcentrum en het bestaande zwembad

In de nabije toekomst wordt aan de achterzijde van het trainingscentrum een aanbouw gerealiseerd van 70 x 20 meter. In deze aanbouw wordt een vierbaans trainingszwembad gerealiseerd met een lengte van 50 meter en een renbaan van 60 meter lang. Tevens worden er zestien hoogtekamers gerealiseerd, inclusief sportzaal.



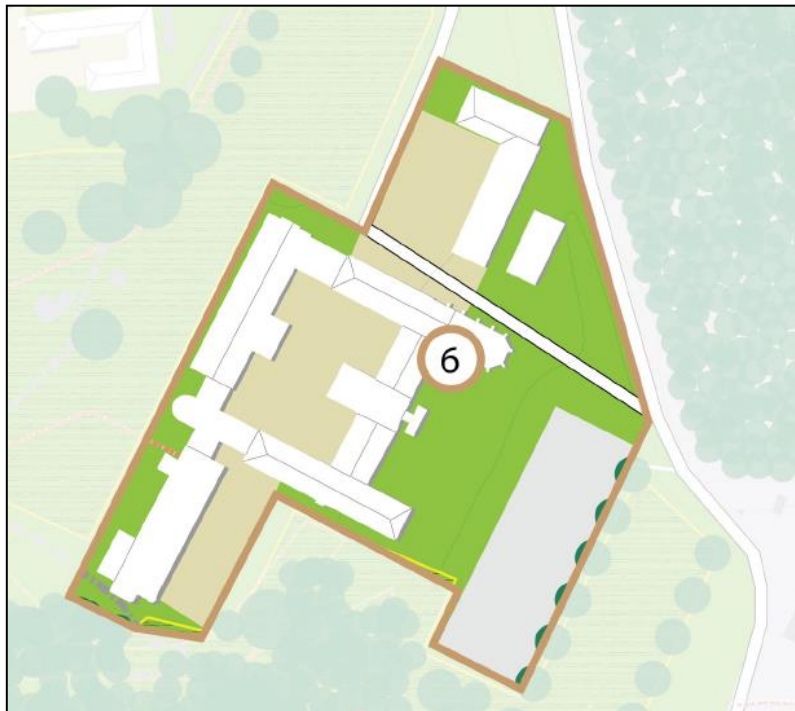
De manege

Deelgebied 6: The Glow

Deelgebied 6 betreft de gronden in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, waarop het voormalige kloostergebouw is gevestigd. Het klooster en de hoeve zijn aangemerkt als Rijksmonument, hetgeen op de verbeelding, als signaleringsfunctie, is aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' [*sba-rm*]. Dit deelgebied heeft een totale oppervlakte van 14.606 m². Met het naastgelegen economiegebouw vormt deze Rijksmonumentale bebouwing de entree van Watersley. De situering van deze bebouwing vormt een bijzonder statige aanblik wanneer men het Watersley-terrein bezoekt. Aan de achterzijde van de oorspronkelijke bebouwing bevindt zich een uitbreiding die op een later tijdstip is gebouwd. De bebouwing heeft in het verleden diverse functies gekend: ooit als jachtslot, vervolgens als klooster en in het recente verleden als zorgcentrum.

Thans wordt een gedeelte van het gebouw nog aan Stichting Pergamijn verhuurd. De stichting gebruikt een aantal kantoorruimten en de kantine. Het overige gedeelte van het gebouw staat momenteel leeg.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 6 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 6

Doordat deelgebied 6 altijd als entree van het Watersley-terrein heeft gediend, heeft het ook altijd een connectie met de omgeving gehad. Deze connectie blijft in de toekomst nog steeds een belangrijk onderdeel vormen van het plan. De nieuwe functies van het voormalige klooster sluiten namelijk naadloos aan bij dit gedachtegoed. Doordat de functies een meer openbaar karakter krijgen, wordt de verbinding met de omgeving gewaarborgd. Doordat gebruik wordt gemaakt van een restauratie en geen verbouwing, is op zoek gegaan naar functies die passen binnen het concept van Watersley, maar ook de mogelijkheid hebben om zonder grote aanpassingen binnen het klooster te passen. Gezien de voormalige diversiteit aan functies, wordt nu wederom gekozen voor een diversiteit aan functies.

In het gebouw worden een (zelfstandige) kantoorfunctie en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Ook wordt in het gebouw een verblijfsfunctie in de vorm van een sporthotel mogelijk gemaakt, dat uitsluitend toegankelijk is voor sporters, hun team van ondersteuners en directe

familieleden alsmede sporters die gebruikmaken van de faciliteiten op Watersley en sporters die deelnemen aan sportevenementen die plaatsvinden op Watersley. Daarnaast wordt hier een restaurant (horeca van categorie 3) gerealiseerd, dat voor eenieder toegankelijk is.

De onderstaande afbeelding toont het bestaande gebouwencomplex dat zich binnen deelgebied 6 bevindt:



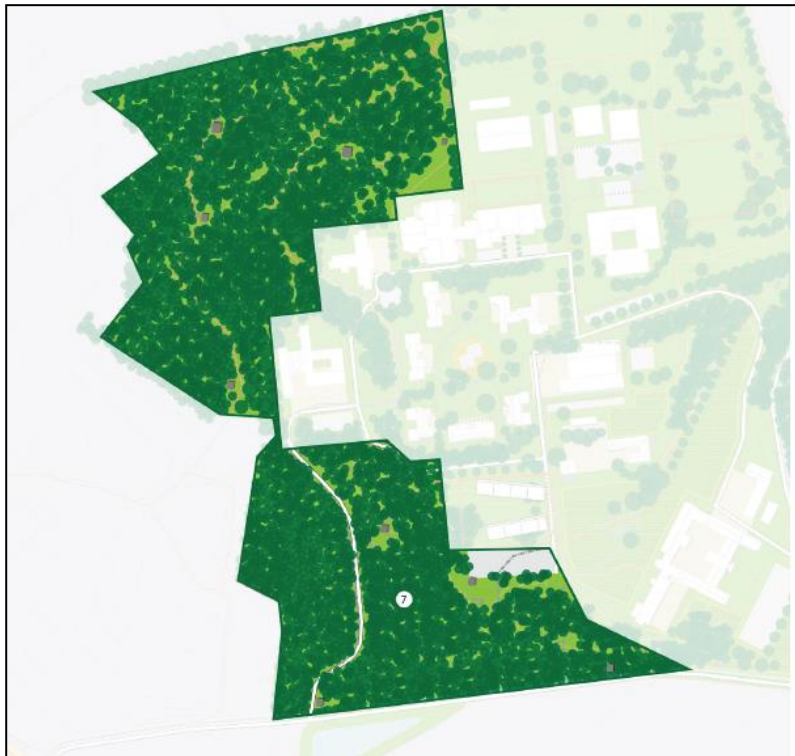
De bestaande bebouwing in deelgebied 6 (het voormalige kloostergebouw)

Deelgebied 7: The Battle:

Deelgebied 7 behelst de onbebouwde en beboste westelijke helft van het plangebied. Binnen dit deelgebied, met een oppervlakte van 107.665 m², vormen bos en recreatie de belangrijkste functies. Door de hoge kwaliteit van het gebied heeft het onlangs de status van NSW-landgoed gekregen (NSW: NatuurSchoonWet).

In het bosgebied met hoge cultuurwaarde bevinden zich diverse mountainbike-/ wandel- en hardlooproutes. Daarnaast kent dit gebied een hoge diversiteit aan inheemse flora en fauna. Deze combinatie zorgt ervoor dat de natuur zichtbaar is.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 7 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 7

In de toekomstige situatie worden de bestaande kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk behouden en waar nodig hersteld. Alle niet-inheemse bomen worden uit het gebied verwijderd en indien nodig worden inheemse bomen opnieuw aangeplant. Het bestaande mountainbikeparcours dat door het bosgebied loopt, wordt verder ontwikkeld en er zullen kleine, tijdelijke gebouwtjes (follies) worden geplaatst, waarbij de bestaande natuur- en landschapswaarden in acht worden genomen. Het plaatsen van deze follies wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, maar via een omgevingsvergunning. Deze follies dienen als belangrijke aanvulling op de belevingswaarde en de activatie van het landschap, doordat ze op cruciale plekken in het gebied de landschappelijke kwaliteiten benadrukken. Tegelijkertijd worden delen van het bos gebruikt als voedselvoorziening, waarbij nieuwe inheemse onderbegroeiing wordt aangeplant ter versterking van de soortendiversiteit.

Om het behoud en – waar mogelijk – de versterking van de kwaliteiten die het gebied herbergt te waarborgen is door Heusschen-Copier een ruimtelijke verkenning opgesteld, die zich met name richt op de landschapskwaliteiten. In dit document is een aantal aanbevelingen opgenomen aan de hand waarvan de aanwezige landschapskwaliteiten kunnen worden behouden en – waar mogelijk – versterkt. Dit document is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van het mogelijke toekomstbeeld ter plaatse van deelgebied 7.



Impressie deelgebied 7 (1)



Impressie deelgebied 7 (2)



Impressie deelgebied 7 (3)

Deelgebied 8: The Meadow

Deelgebied 8, met een oppervlakte van 47.269 m², vormt de oostelijke onbebouwde helft van het plangebied. Ook hier vormt de natuur, evenals in deelgebied 7, het belangrijkste element. Echter, is er in deelgebied 8, in tegenstelling tot in deelgebied 7, sprake van een open natuurlandschap met weinig bomen en vele doorzichten. Dit gedeelte van het plangebied met open karakter biedt als één van de hoogste delen van het plateau een prachtig uitzicht richting Sittard. Ondanks de lage cultuurwaarde van de natuur heeft ook dit deelgebied veel te bieden. Het open karakter nodig namelijk uit voor een ander gebruik, waarbij overzicht en openheid noodzakelijk zijn. Momenteel bevinden zich in dit deelgebied de obstakels van de Holy Hill Obstacle Run.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plattegrond met de zone-indeling van het plangebied. Op deze uitsnede is deelgebied 8 weergegeven:



Uitsnede deelgebied 8

In de toekomstige situatie wordt het open karakter van dit stuk natuur verder verbeterd door zichtlijnen te accentueren en de openheid te benadrukken. Dit gebeurt door de buitenste bomenrij aan de oostrand van het plangebied uit te dunnen.

De onderstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie in deelgebied 8:



Impressie deelgebied 8

4.3 Functies

4.3.1. Doelgroepen

Bij de diversiteit aan functies die binnen het plangebied worden ontwikkeld, wordt onderscheid gemaakt tussen openbare functies en niet-openbare functies. Watersley kent drie type gebruikers, waarbij ieder type gebruiker in de gelegenheid wordt gesteld om van bepaalde type voorzieningen gebruik te maken. Op deze manier kunnen binnen het plangebied openbare en publieke voorzieningen worden gerealiseerd, waarbij de bezoekersaantallen onder controle worden gehouden. Omdat het terrein zich primair richt op het ontwikkelen van topsporters en talenten zal de focus hierop liggen. Om echter een goede connectie met de omgeving te stimuleren en kruisbestuiving te bewerkstelligen, wordt het terrein ook voorzien van enkele openbare voorzieningen. Op deze manier kunnen bezoekers en omwonenden toch een beetje 'proeven' van het leven als topsporters en talenten.

Bij de 'Watersley-doelgroep' wordt onderscheid gemaakt in de onderstaande drie doelgroepen:

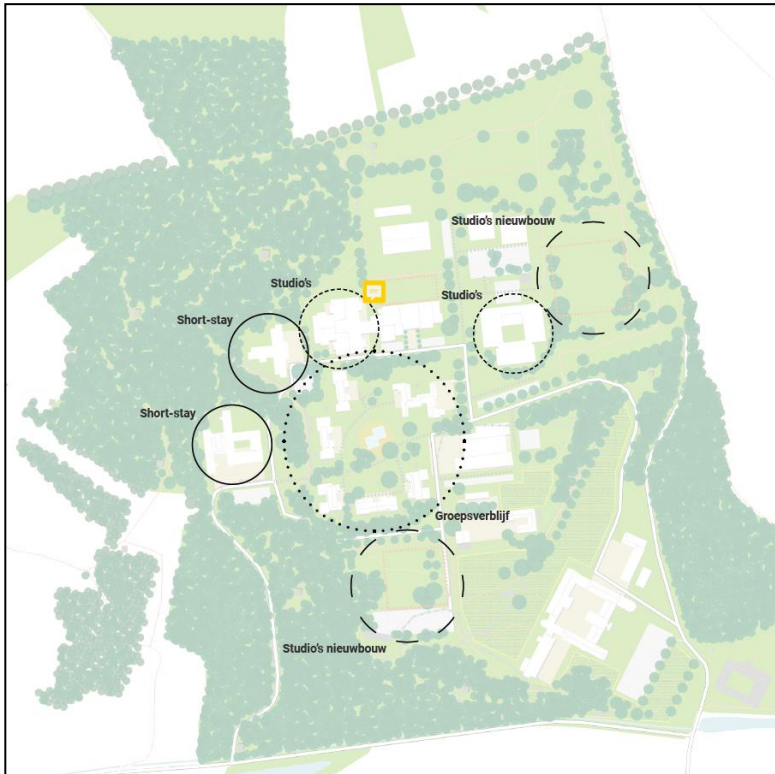
- 1) *Watersley Top-sporters/talenten:*
Personen die verbonden zijn aan een sportvereniging, een sportbond, een sport-opleiding of een talentenprogramma en verblijven op Watersley. Deze doelgroep is in de gelegenheid gebruik te maken van zowel de openbare als de niet-openbare voorzieningen. Deze doelgroep bestaat uit maximaal 500 personen;
- 2) *'Vrienden van Watersley':*
Sporters en talenten die gebruik maken van de faciliteiten op het terrein, maar slechts kortdurend verblijven op het terrein. Deze doelgroep kan gebruik maken van zowel de openbare als de niet-openbare voorzieningen, met uitzondering van de verblijfseenheden. Deze doelgroep telt maximaal 100 personen per dag.
- 3) *Overige*
Personen van buitenaf die gebruik maken van de openbare voorzieningen.

4.3.2 Niet-openbare functies

Functie 'Sport/talentenverblijven'

Binnen het plangebied worden maximaal 500 verblijfseenheden voor (sport-)talenten gerealiseerd. Deze verblijfseenheden zijn bestemd voor de doelgroep 'Watersley Top-sporters/talenten'. Er is sprake van diversiteit in het type verblijfseenheid. Door deze diversiteit worden diverse typen sporters en talenten aangetrokken tot het gebied, van individuele sporters tot groepen/teams. Er worden verblijfseenheden gerealiseerd voor kortdurend verblijf/shortstay (minimaal één dag) en verblijfseenheden voor langdurend verblijf/longstay. Voor het langdurend verblijf wordt een gemiddelde verblijfsduur van circa 4 jaar geschat, omdat dit de tijd is om te ontdekken of je een toptalent bent of niet.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de verblijfseenheden weergegeven:



Positionering verblijfseenheden

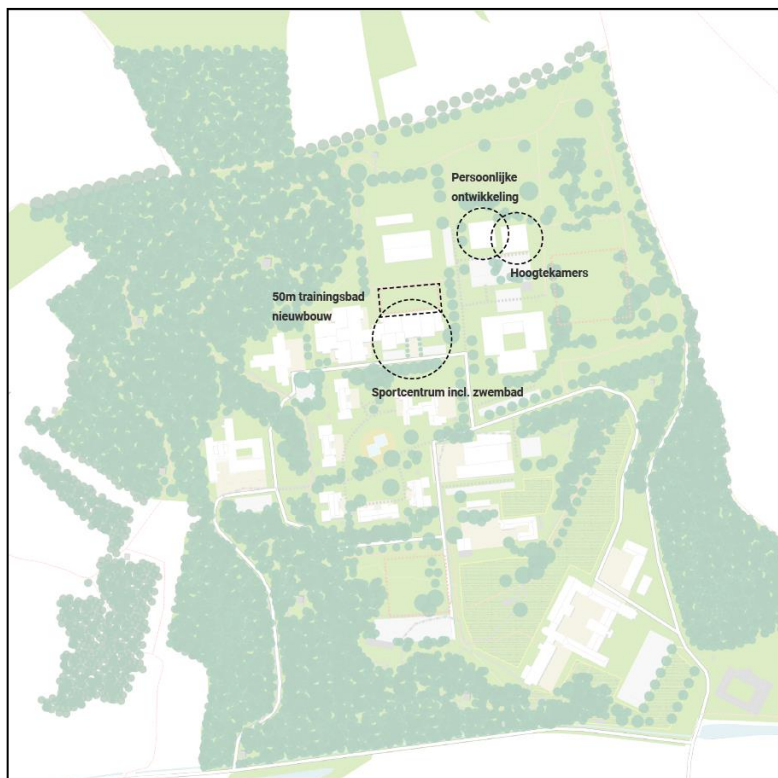
Het uitgangspunt is om bestaande bebouwing te handhaven door de gebouwen te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe, moderne uitstraling. Op de voormalige bebouwde locaties wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt (zie cirkel 'studio's nieuwbouw' op de bovenstaande afbeelding).

Functie 'Sport-/talentontwikkeling'

Om de sporters en talenten te kunnen voorzien in hun behoefte om te trainen worden op diverse plekken binnen het plangebied trainingsfaciliteiten voorzien. Deze faciliteiten zijn relatief kleinschalig en voorzien enkel in de behoefte van de gebruikers van het terrein. Deze faciliteiten zijn niet openbaar en uitsluitend toegankelijk voor topsporters en talenten, omdat ze zijn ingericht voor topsport en talentontwikkeling, en niet voor recreatief gebruik. Deze faciliteiten worden gebruikt door de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley'.

Onder deze voorzieningen vallen een sportcentrum (fitness en fysio), zwembad 1 (klein oefenbad), zwembad 2 (50 meterbad, nog te realiseren), renbaan (60 meter, nog te realiseren), hoogtekamers (trainen en verblijven op hoogte) en persoonlijke ontwikkeling (yoga en zelfbewustwording).

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van deze faciliteiten binnen het plangebied weergegeven:



Positionering trainingsfaciliteiten ten behoeve van sport-/talentontwikkeling

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze faciliteiten is dat bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt gehandhaafd, door deze bebouwing te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe/moderne uitstraling. Het 50-meterbad en de renbaan worden in de toekomst gerealiseerd, als zijnde nieuwbouw.

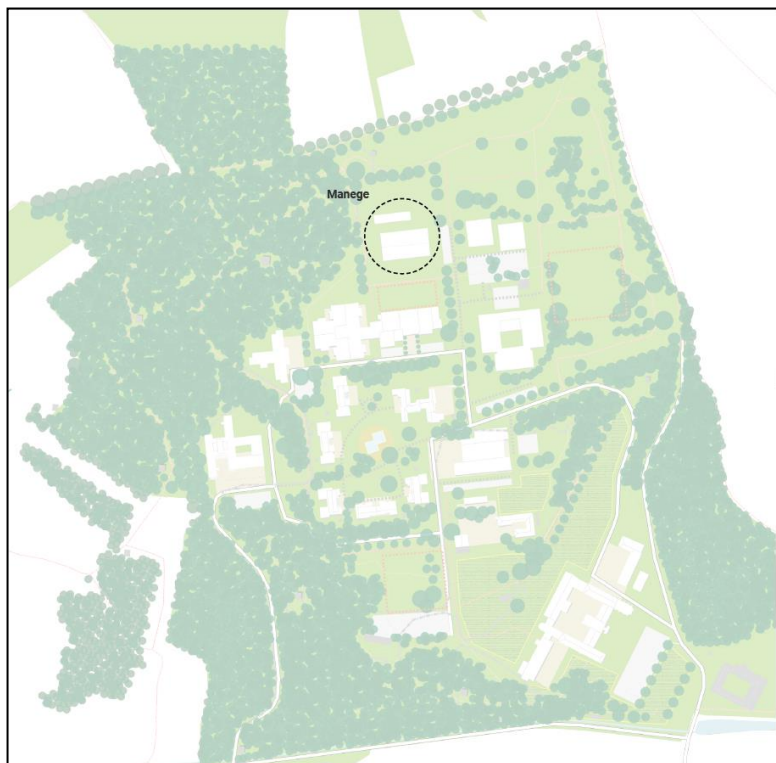
In de onderstaande tabel zijn de functies en de bijbehorende afmetingen weergegeven:

Bebouwing	Oppervlakte
Nieuwbouw zwembad	circa 1.250 m ²
Bestaande fitness/fysio (incl. oefenbad)	circa 1.600 m ²
Bestaande hoogtekamers	circa 610 m ²
Bestaande ruimte t.b.v. yoga en zelfbewustwording	circa 610 m ²

Functie 'Sport-/talentmanege'

De manege is een bestaande voorziening op het Watersley-terrein, die momenteel wordt ingezet voor de gehandicaptenzorg. Mensen met een beperking werken hier met paarden om hun eigen ontwikkeling te stimuleren. De relatie met sport is echter ook interessant, waardoor deze manege in de toekomst ook zal worden gebruikt voor de ontwikkeling van sporters en talenten. Deze voorzieningen worden op dagelijkse basis gebruikt door zorgbehoevenden en door de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley'.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de manege binnen het plangebied weergegeven:



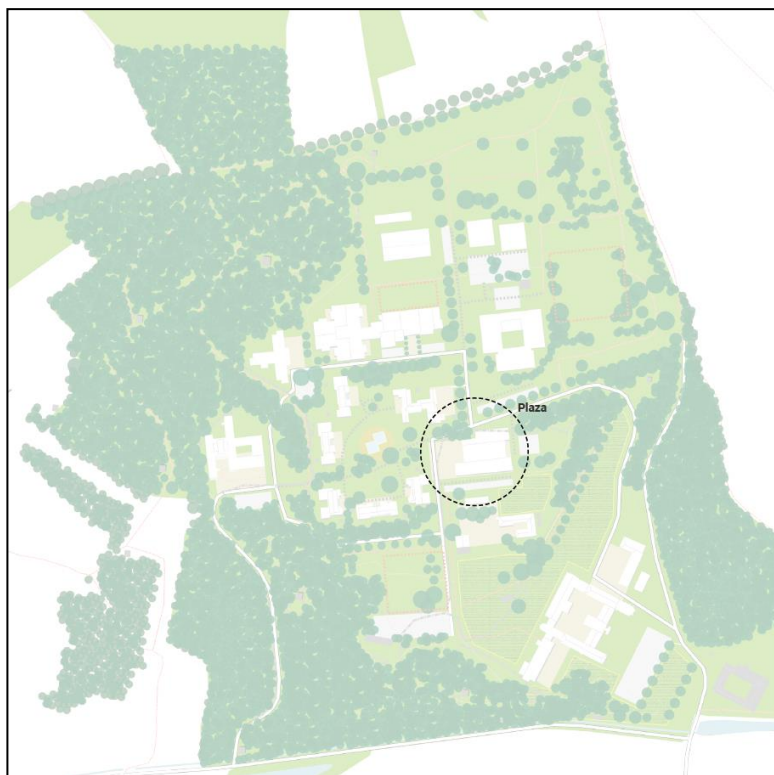
Positionering manege

Het uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing van de manege wordt gehandhaafd. Ook hier zal er sprake zijn van verduurzaming en renovatie waarbij de bestaande bebouwing wordt voorzien van een nieuwe, moderne uitstraling. De manege heeft een totale omvang van circa 1.200 m²

Functie 'Sport/talent-Plaza'

De Plaza fungeert op dagelijkse basis als ontmoetingsplek voor sporters en talenten en is mede hierdoor in het centrale gedeelte van het plangebied gesitueerd. In het gebouw is een kleine keuken aanwezig waar maaltijden worden bereid. Daarnaast bevindt zich hier het kantoor van de organisatie van Watersley. Als centraal punt binnen het plangebied is dit de plek waar sporters en talenten terecht kunnen met eventuele vragen en kunnen zij hier hun post ophalen en voor andere facilitaire zaken. Daarnaast fungeert deze plek (sporadisch) als verzamelpunt voor de sportevenementen, waarbij de Plaza dient als de locatie voor prijsuitreikingen en festiviteiten. De Plaza wordt gebruikt door de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley'. De Plaza dient tevens als ondergeschikte kantoorvoorziening voor de organisatie van Watersley. Om deze reden zullen de medewerkers van Watersley ook gebruik maken van de locatie.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de Plaza binnen het plangebied weergegeven:



Positionering Plaza

Ook voor deze functie geldt het uitgangspunt dat bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en op een duurzame wijze wordt gerenoveerd en voorzien van een nieuwe, moderne uitstraling. De totale bebouwing bestaat uit circa 1.600 m², waarvan circa 400 m² is bestemd voor de kantoorfunctie en circa 1.000 m² voor de evenementen).

Functie 'Sport/talent – agrarisch'

Een belangrijk onderdeel voor (top-)sporters en talenten is voeding. Door op het terrein een voorziening aan te leggen gerelateerd aan voedsel wordt in deze behoefte voorzien. De voeding is gezond en wordt op natuur-inclusieve manier geproduceerd (beter voor de natuur en beter voor de mens). Om dit te kunnen realiseren dienen enkele voorzieningen te worden toegevoegd binnen het plangebied, zoals een voedselbos, de uitbreiding van de moestuinen, een foodlab, etc. Andere voorzieningen, zoals materiaalopslag, een bijeenkomstfunctie voor zorgbehoevenden (welke de agrarische velden zullen onderhouden in de vorm van dagbesteding) en diverse kleine bijgebouwen blijven hun functie behouden.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van agrarische voedselvoorziening binnen het plangebied weergegeven:



Positionering agrarische voedselvoorziening

Van deze voorziening wordt gebruik gemaakt door zorgbehoevenden, in de vorm van dagbesteding. Daarnaast zal een chefkok gebruik maken van deze voorziening door gebruik te maken van de producten uit eigen bodem om de sporters van maaltijden te voorzien. Het voedsellandschap wordt gesitueerd rondom het voormalige kloostergebouw. De bestaande boerderij maakt deel uit van deze voorziening.

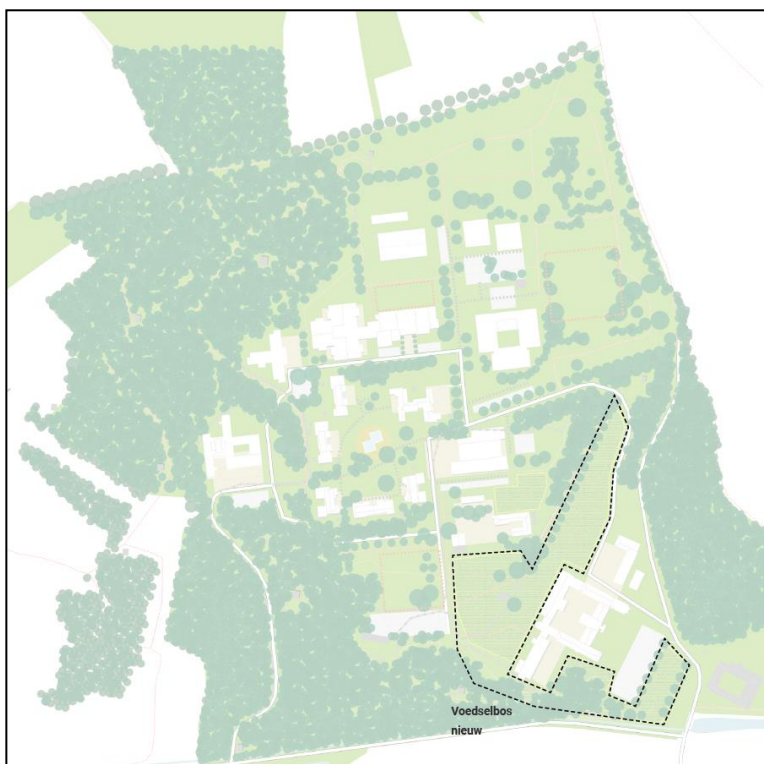
Het uitgangspunt is wederom het behoud van bestaande bebouwing, waarbij verduurzaming en renovatie aan de orde is. De bestaande boerderij en bijeenkomstfunctie voor zorgbehoevenden hebben een totale oppervlakte van circa 650 m².

Functie 'Sport/talent-voedselbos'

Het nieuwe voedselbos is onderdeel van de functie 'Sport/talent-agrarisch', maar wordt specifiek toegelicht. Het voedselbos is een belangrijke toevoeging voor het gebied. Door op slimme en natuurlijke wijze bomen, struiken en gewassen in het gebied aan te planten, ontstaat natuur-inclusieve landbouw. Dit houdt in dat het voedselbos zichzelf onderhoudt er geen bestrijdingsmiddelen nodig zijn. Daarnaast komt het voedselbos ten goede van de biodiversiteit, waardoor allerlei plant- en diersoorten terugkeren naar de omgeving van Watersley.

Het voedselbos wordt aan voorkant en deels aan de achterkant van het voormalige kloostergebouw gerealiseerd. Op deze manier wordt aansluiting gezocht met de omliggende natuur en kunnen de aanwezige hellingen weer worden voorzien van vegetatie.

Op de onderstaande uitsnede is de positionering van het voedselbos binnen het plangebied weergegeven:



Positionering voedselbos

De bestaande moestuin wordt uitgebreid tot voorbij het voormalige kloostergebouw. De bestaande moestuin heeft een oppervlakte van circa 0,6 hectare. In de toekomstige situatie heeft de moestuin een oppervlakte van circa 1,9 hectare.

Er wordt vooral ingezet op natuurontwikkeling middels inheemse soorten, zodat het ecosysteem niet wordt verstoord. Bestaande cultuurhistorische elementen op het terrein worden behouden en blijven onaangetast.

Functie 'Sport/talent-follies'

Om het landschap beter tot zijn recht te laten komen, wordt ingezet op de activatie van het landschap. Op natuurvriendelijke wijze kunnen de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley' het landschap ervaren door het toegankelijk te maken. Er worden bestemmingen toegevoegd die een relatie leggen met de kwaliteiten van het gebied (op natuurlijk en cultureel niveau). Er worden bestemmingen toegevoegd die een relatie leggen met de natuurlijke en culturele kwaliteiten van het gebied en mensen een reden geeft om het landschap te ervaren. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat een connectie met de natuur goed is voor de mentale gezondheid. De follies dragen daar aan bij.

Dit houdt in dat de follies op specifieke locaties binnen het plangebied worden geplaatst. Op locaties waar:

- geen beschermde flora en fauna aanwezig is;
- de follies geen belemmering vormen voor de cultuurhistorische waarden (maar juist versterkend werken);
- er geen bomen gekapt hoeven te worden om de follies te kunnen plaatsen;
- geen/minimale grondwerkzaamheden nodig zijn (de follies verstoren de aarde niet);
- indien de folie wordt weggehaald, geen/minimale sporen in het landschap ontstaan.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de follies weergegeven:



Situering follies

Middels een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt de realisering van maximaal 12 follies van maximaal 40 m² per stuk mogelijk gemaakt. Maximaal vier van deze follies mogen worden gebruikt voor lichte horeca (horeca van categorie 1). Natuurlijk- en cultuurhistorisch waardevolle plekken op het terrein worden intact gelaten. De follies worden zodanig ontwikkeld en geplaatst dat ze te allen tijden kunnen worden verwijderd. Ze zijn daarom niet schadelijk voor de omgeving. Ze worden opgebouwd uit natuurvriendelijke materialen. Op deze manier vormen ze geen belemmering, maar juist een meerwaarde voor de omgeving.

Van deze follies wordt gebruik gemaakt door de doelgroepen 'Watersley Topsporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley'. Hierbij ligt de nadruk op individueel gebruik of gebruik in de vorm van kleine groepen. Het gebruik is extensief, dat betekent dat er niet wordt gezocht naar een specifiek programma om de follies dagelijks mee in te vullen. Een definitieve 'vaste' functie en locatie is derhalve voor de follies niet vast te stellen. Ze zijn tijdelijk van aard en kunnen verplaatst worden. De locatie van de follies wordt echter wel exact bepaald, maar er wordt wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige natuurlijke en culturele waarden. Deze waarden worden gewaarborgd en niet aangetast. De functies waar aan kan worden gedacht zijn het gebruik als podium, een bezinningsruimte, een overleg ruimte, een bijeenkomst ruimte, een uitkijkpunt, een yogaplatform, een sporttoestel, etc.

Door de realisering van de follies wordt de natuurlijke omgeving waarin WSTP is gelegen geactiveerd. Middels extensief gebruik, de bouwmethode en het respect voor de omgeving worden de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet aangetast.

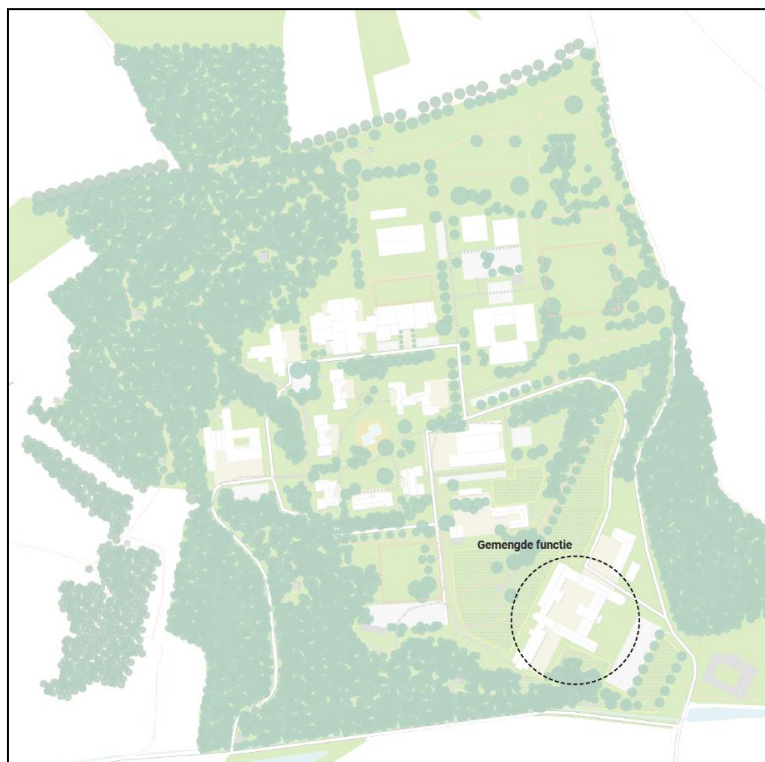
4.3.2 Openbare functies

Naast de niet-openbare functies die in de voorgaande paragraaf zijn beschreven, worden binnen het plangebied ook openbare functies ontwikkeld. Dat wil zeggen: functies die niet alleen toegankelijk zijn voor de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' en de 'Vrienden van Watersley', maar ook voor mensen van buitenaf. Deze openbare functies worden in de zuidelijke helft van het plangebied gerealiseerd, het gedeelte van het plangebied met de meeste connectie naar de omgeving. Deze openbare functies worden in het navolgende beschreven.

Functie 'gemengd'

Deze functie wordt gerealiseerd in het voormalige kloostergebouw, in het uiterst zuidoostelijke gedeelte van het plangebied. Watersley maakt graag een verbinding met de omgeving, om zo kennis op te doen en kundiger te worden op het gebied van sport en talentontwikkeling. Doordat WSTP zich steeds verder ontwikkelt, ontstaan er ook kansen voor ondernemers uit de omgeving om hun business op te starten of verder uit te breiden. Deze kruisbestuiving met de omgeving wil WSTP stimuleren, door sport en talent gerelateerde bedrijven de mogelijkheid te bieden zich te huisvesten in de nabijheid van de talenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een herstellkliniek voor sporters, sportmassieurs, productontwikkelaars, gezondheidsconsultants, bewegingsexperts, voedingsexperts, dataverwerking, etc. Op het gebied van sport liggen veel kansen die momenteel niet of nauwelijks worden benut. Door de verdere ontwikkeling van WSTP kan een specifieke niche worden aangeboord. Een niche die nu nog ontbreekt in de omgeving van Sittard en Limburg. Als extra ondersteunende faciliteit wordt horeca in de vorm van een restaurant gerealiseerd in het bedrijvencomplex. Een restaurant dat inzet op gezonde voeding. Dit komt ten goede van de sporter en de gebruikers van het bedrijvencomplex, waarbij wordt gestreefd naar een gezonder en sportiever Sittard.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van deze gemengde functie weergegeven:



Situering gemengde functie

Van deze gemengde functie wordt met name doordeweeks gebruik gemaakt door alle doelgroepen: zowel de doelgroep 'Watersley Top-sporters/talenten' als de 'Vrienden van Watersley' als de doelgroep 'Overig' (ofwel: mensen van buitenaf). In het voormalige kloostergebouw wordt een mix van zorg-, sport- en dienst/service-gerelateerde functies gerealiseerd. Daarbij is een zekere hoeveelheid aan vierkante meters eet- en drinkgelegenheid wenselijk c.q. noodzakelijk. Deze horecafunctie zal echter qua grootte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de mix van zorg-, sport- en dienst/service-gerelateerde functies.

In de onderstaande tabel is een overzicht van de beoogde onderdelen van deze gemengde functie weergegeven:

Functie	oppervlakte
Bestaande oppervlakte klooster	circa 14.900 m ²
Herstelkliniek	circa 3.200 m ²
Bedrijvigheid/kantoor	circa 4.500 m ²
Restaurant	circa 400 m ²
Kinderdagverblijf	circa 210 m ²

Met de realisering van deze voorzieningen blijft de functie van het voormalige kloostergebouw in principe ongewijzigd. Ook de bestaande Rijksmonumentale bebouwing blijft intact. In de huidige situatie is hier immers ook een mix van functies aanwezig (kantoor, verblijf, onderwijs, zorg, restaurant/keuken). Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen, waardoor de impact van deze functie minimaal zal zijn. De enige wijziging in het gebruik is dat het restaurant een openbaar karakter krijgt.

Functie 'Ondergeschikte retail'

Naast bedrijvigheid liggen er ook kansen op het gebied van retail en workshops. De topsporters en talenten hebben allemaal materialen nodig om hun sport te kunnen beoefenen. Denk aan kleding, fietsen, gewichten, etc. De producten die benodigd zijn voor het beoefenen van topsport zijn vaak gespecialiseerder en daarmee niet te vergelijken met de producten die nodig zijn voor recreatieve sport. Dit brengt niet alleen unieke producten naar Watersley, maar vraagt ook om een specifieke soort kennis die gewenst is op het terrein. Vanwege de unieke locatie en het unieke concept, wordt de mogelijkheid geboden mensen uit de omgeving middels workshops en werk-/sleutelruimtes op te leiden tot specialisten op het gebied van topsport-producten.

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de ondergeschikte retail binnen het plangebied weergegeven:



Positionering ondergeschikte retail

Van deze voorziening wordt gebruik gemaakt door de doelgroepen 'Watersley Topsporters/talenten', de 'Vrienden van Watersley' en experts gerelateerd aan sport die gebruik maken van deze voorziening (doelgroep 'overig'). Het uitgangspunt is om de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te handhaven, te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe, moderne uitstraling. Er wordt maximaal 100 m² aan ondergeschikte retail gerealiseerd.

Functie 'Sport/talent – onderwijs'

Ook op het gebied van onderwijs worden nieuwe connecties gemaakt met de omgeving. Deze functie zal echter ten dienste staan van de jonge talenten die op Watersley verblijven. De jonge talenten zitten momenteel nog op school. Om deze reden wordt binnen het plangebied onderwijs mogelijk gemaakt door klaslokalen beschikbaar te stellen voor onderwijsinstellingen. De aanwezige scholen in de omgeving hebben aangegeven het lastig te vinden om topsport en talentontwikkeling met onderwijs te combineren. Door klaslokalen beschikbaar te stellen binnen het Watersley-terrein, wordt de combinatie van topsport/talentontwikkeling en onderwijs eenvoudiger gemaakt. Tevens kunnen de klaslokalen worden ingezet om cursussen op het gebied van sport aan te bieden.

Op de onderstaande afbeelding is de situering van de onderwijsvoorziening, bestaande uit 11 klaslokalen, weergegeven:



Situering onderwijsvoorziening

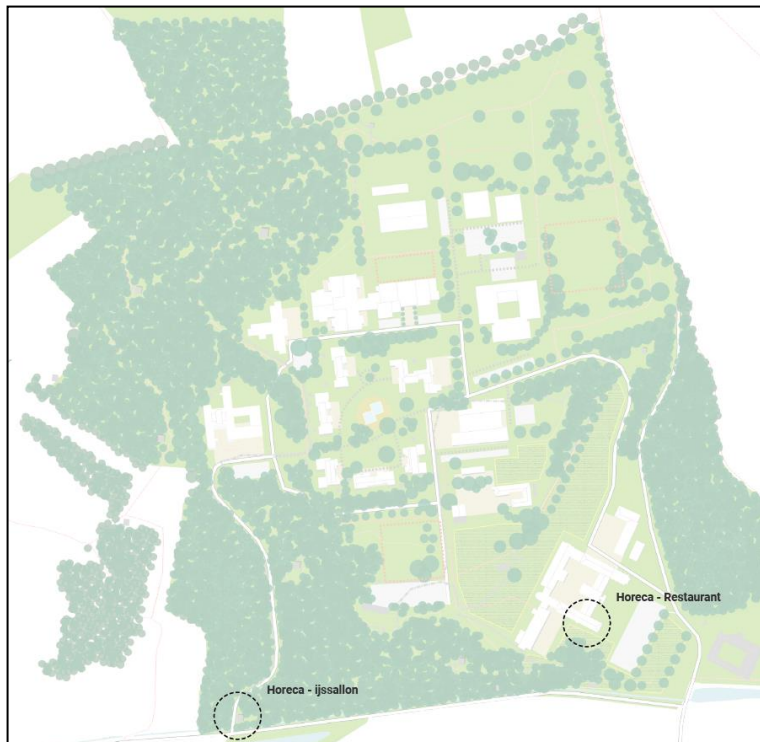
Functie 'horeca'

In de voorgaande gebieds- en functiebeschrijvingen is het begrip 'horeca' al een aantal keren aan de orde gekomen. Om een duidelijk beeld van de horeca-functie te geven, wordt deze functie in deze paragraaf iets uitgebreider beschreven. De horeca zal ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie sport en talent en daarmee fungeren als aanvullende functie om te voorzien in de behoefte aan gezond voedsel voor de sporters en talenten en overige belangstellenden. Doordat een omgeving wordt gecreëerd waarin gezondheid hoog in het vaandel staat, wordt deze functie bewust openbaar gemaakt. Op deze manier kunnen mensen uit de omgeving kennis maken met gezonde varianten van alledaagse gerechten. Het is noodzakelijk hiervoor enkele kleinschalige horecavoorziening te realiseren binnen het plangebied. Een dergelijke voorziening sluit aan bij de Horecavisie 2017 van de gemeente Sittard-Geleen (zie tevens de paragraaf 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting). Met het gemeentelijk horecabeleid wordt immers ingezet op horeca ter bevordering van buitenrecreatie, zoals bijvoorbeeld een pannenkoekenrestaurant of een brasserie-formule op goed bereikbare en natuurlijke locaties.

Bij de horecavoorzieningen die in het Masterplan Watersley zijn opgenomen, zijn de horecacategorieën 1 en 3 zoals vastgelegd in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan aangehouden:

- horeca van categorie 1: *een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij de openingstijden van winkelveorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt, zoals broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon-/winkel, koffie- en/of theeschenkerij, eetwinkels, creperie;*
- horeca van categorie 3: *een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatsen dienen of kunnen worden genuttigd, zoals restaurant, bistro, café-restaurant.*

Op de onderstaande afbeelding is de positionering van de horecavoorzieningen binnen het plangebied weergegeven:



Positionering horecavoorzieningen

bestemmingsplan Watersley
Gemeente Sittard-Geleen

Deze horecavoorzieningen zijn voor eenieder toegankelijk, dus zowel de doelgroepen 'Watersley Top-sporters/talenten' als de 'Vrienden van Watersley', maar ook voor mensen buitenaf (doelgroep 'Overig').

De ijssalon ter plaatse van de follie zal worden gebouwd op een wijze die geen schade toebrengt aan de natuur. Voor wat betreft de horecafunctie in het voormalige kloostergebouw wordt gebruik gemaakt van het bestaande restaurant dat reeds in het gebouw is gevestigd. De enige verandering die plaatsvindt is dat het restaurant in de toekomstige situatie openbaar toegankelijk wordt.

4.3.3 Evenementen

Een belangrijk onderdeel van het WSTP-concept betreft het organiseren van evenementen. Deze evenementen vinden met name plaats in deelgebied 3 (The Soul, die als ontmoetings-/verzamelplek wordt gebruikt bij evenementen), deelgebied 7 (The Battle; de westelijke onbebouwde en beboste helft van het plangebied waar onder andere het mountainbikeparcours is gelegen) en deelgebied 8 (The Meadow; de onbebouwde westelijke helft van het plangebied, waar zich een meer open vorm van natuur bevindt).

De onderstaande evenementen hebben de afgelopen jaren reeds plaatsgevonden binnen en rondom het plangebied:

1. *Light the Night:*
Avondloop over onverhard parcours op het terrein van WSTP. De route is verlicht met lampjes, een feeëriek parcours.
2. *Holy Hill Obstacle Run:*
Obstakel run met verschillende afstanden en 50 hindernissen op en rondom het terrein van WSTP.
3. *Watersley Ladies Challenge:*
 criterium, een tijdrit, een omloop en algemeen klassement op tijd, met een internationaal karakter.
4. *3Ncup MTB Finals:*
Internationale mountainbike wedstrijd met vier verschillende categorieën. Het parcours bevindt zich op het terrein van WSTP en voldoet aan de UCI-lengte van 4 kilometer. Dit is de laatste wedstrijd van het seizoen en daarmee dus ook de finale van de 3Ncup.
5. *Top trail Sittard:*
Trail run (grotendeels onverhard parcours) voor alle leeftijden, georganiseerd door Wilma Running en Watersley Events op en rondom het WTSP-terrein.
6. *NK Singelspeed:*
Een mountainbike wedstrijd voor ervaren mountainbikers in de bossen van het WSTP-terrein. Tevens is er een kids race voor jonge kinderen.
7. *NK Mountainbike XCO:*
Nederlands kampioenschap mountainbike XCO wordt verreden op een 4,2 kilometer lang parcours dat zich bevindt op het WSTP-terrein. In acht verschillende categorieën wordt gestreden voor de nationale titel. Tevens is er een kids race voor kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar. In 2021 zal dit evenement terugkeren op het WSTP-terrein.
8. *Watersley Ladies Challenge 2 Nationcup:*
Criterium, een tijdrit, een omloop en een algemeen klassement op tijd, met een internationaal karakter.

9. *Mountainbike XCO UCI Class 1:*

Internationale mountainbike wedstrijd met vier verschillende categorieën. Het parcours bevindt zich op het WSTP-terrein en voldoet aan de UCI-lengte van 4 kilometer.

De afgelopen jaren is er door WSTP veel ervaring opgedaan op het gebied van (sport-) evenementenorganisatie. Uit deze ervaring is het onderstaande overzicht opgesteld van evenementen die in de toekomst worden georganiseerd op het WSTP-terrein:

Soort evenement	Vast of mogelijk voorkomend	Aantal dagen per jaar	Max. aantal bezoekers	Categorie
Mountain Bike XCO	Vast	3	10.000	3.1
Weg wielrennen	Vast	6	1.000	3.3
Nationaal Kampioenschap	Voorkomend	3	5.000	3.2
Multi Sport Event	Voorkomend	3	5.000	3.2
Totaal aantal evenementdagen per jaar		15		

Bij de categorisering van de evenementen, zoals in de laatste kolom van de bovenstaande tabel vermeld, is de categorisering aangehouden conform het evenementenbeleid van de gemeente Sittard-Geleen (zie tevens paragraaf 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting).

4.4 Verkeer & parkeren

4.4.1 Verkeer

Door bureau Royal Haskoning DHV (RHDHV) is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van het onderhavige plan. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkeerskundig onderzoek Watersley, Royal Haskoning DHV, rapportnummer BH3696-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0002, d.d. 26.08.2020

Effecten van het plan en advies

De weg genaamd Watersley ontsluit het plangebied aan op de N276 (Middenweg). De rijbaan is geschikt voor de berekenende verkeersintensiteiten. Het is wenselijk dat verkeer rustig over het terrein rijdt en daar hoort een relatief beperkte wegbreedte bij.

Verkeerskundig aandachtspunt is de aansluiting van Watersley op de N276. Om te berekenen of hier (verkeers)maatregelen wenselijk of nodig zijn, bijvoorbeeld in vorm van verkeerslichten, is de verkeerssituatie berekend door middel van de Methode Slop. Deze methode geeft een goede indicatie of, gezien de verkeersintensiteiten, verkeerslichten nodig zijn. Hiertoe worden de intensiteiten van het achtste drukste uur van een etmaal ingevoerd:

- arm 1 N276 Middenweg (vanuit ri. Windraak): telling provincie: 10.093 mvt/etmaal (naderingsrichting);
- arm 2 Watersleyerweg (vanuit ri. Munstergeleen): opgave verkeersmodel (naderingsrichting);
- arm 3 N276 Middenweg (vanuit ri. Sittard): telling provincie: 10.368 mvt/etmaal (naderingsrichting);

- arm 4 Watersley: in totaal 1.782 mvt/etmaal, ofwel bij twee richtingen 891 (per naderingsrichting).

Op basis van de uitgevoerde berekeningen op basis van de methode Slop kan geconcludeerd worden dat maatregelen in de vorm van verkeerslichten twijfelachtig zijn. Daarbij speelt ook dat er weinig ongevallen op deze kruising hebben plaatsgevonden. Wel is de snelheid op de kruising relatief hoog. Indien deze snelheid onder de 50 km/uur zou bedragen zouden maatregelen zeker niet noodzakelijk zijn.

Omdat er relatief weinig aan de verkeerssituatie wijzigt en het een relatief verkeersveilige kruising betreft, wordt geadviseerd om geen maatregelen op deze kruising te nemen. Opgemerkt dient te worden dat, indien de intensiteit van Watersley (door nieuwe, andere of meer ontwikkelingen) boven de 2.000 motorvoertuigen per etmaal komt, verkeerslichten wel noodzakelijk zijn.

Fietsers en voetgangers

Watersley is goed bereikbaar voor langzaam verkeer. Het gebied kent meerdere langzaam verkeersaansluitingen naar het omliggend gebied. Naar verwachting zal wel een overgrote meerderheid van de fietsers en voetgangers via dezelfde route, dus via de weg Watersley in- en uitgaan.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is goed. Er is een bushalte aan de voet van de Windraak. Watersley ligt hemelsbreed op ongeveer 3 kilometer van NS-station Sittard. Dit is een klein uur lopen, maar met bijvoorbeeld een OV-fiets prima te doen.

4.4.2 Parkeren

Parkeerbalans

Naast de verkeersgeneratie is ook het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Uitgangspunt bij de verblijfsfunctie is dat het verblijf sporters en talenten betreft, welke in beperkte mate een auto bezitten en waardoor het aantal parkeerplaatsen hiervoor ook beperkt kan zijn.

In de onderstaande tabel is een overzicht van de verschillende functies binnen het plangebied en het aantal parkeerplaatsen dat hiervoor benodigd is weergegeven:

Verblijfsfunctie	Aantal	Eenheid	Parkeernorm (per kamer)	Totaal
Verblijfsobjecten (verblijfseenheden en studio's)	178	Kamer	0,2	36
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de verblijfsfuncties				36

Detailhandel/winkelfunctie	Oppervlakte (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Totaal
Bikespace	336	per 100 m ² bvo	2,7	9
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van detailhandel/winkelfunctie				9

Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	Oppervlakte (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Totaal
Kantoren kloostergebouw	5.025	per 100 m ² bvo	1,7	86
Facilitair gebouw	580	per 100 m ² bvo	1,7	10
Kantoor Essence	72	per 100 m ² bvo	1,7	1
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van kantoren				97

Horeca en cultuur	Oppervlakte (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Totaal
Klooster restaurant	392	per 100 m ² bvo	12	47
Plaza	1.530	n.v.t.	n.v.t.	0
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van horeca en cultuur				47

Voor de Plaza zijn de parkeernormen niet van toepassing, omdat dit een ondergeschikte functie betreft, die uitsluitend toegankelijk is voor personen die op Watersley verblijven. Deze parkeerplaatsen zijn reeds berekend voor de categorie 'Verblijf'. Tevens wordt de Plaza gebruikt als bijeenkomstfunctie bij evenementen. Voor evenementen de verkeersgeneratie apart berekend.

Sport	Oppervlakte	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ²)	Totaal
Zwemmen	1.600	n.v.t.	n.v.t.	0
Fitness	512	n.v.t.	n.v.t.	0
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van sport				0

Voor zwembaden geldt een parkeernorm van 12,3 parkeerplaatsen per 100 m² en voor een fitnesscentrum van 6,9 parkeerplaatsen per 100 m². Deze sportvoorzieningen worden gerealiseerd voor de op Watersley verblijvende sporters en zijn niet toegankelijk voor mensen van buitenaf. Daarom zijn voor deze functie geen parkeernormen berekend.

Zorg / herstel	Aantal	Eenheid	Parkeernorm (per eenheid)	Totaal
Herstelkliniek in kloostergebouw	40	Kamer	1,0	40
Essense (behandelkamers)	26	kamer	2,2	57
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van zorg/herstel				97

"Vrienden van Watersley"

Naast de maximaal 500 (top-)sporters en talenten die binnen het plangebied verblijven, zullen er per dag maximaal 100 "Vrienden van Watersley" van de sportvoorzieningen binnen het plangebied gebruik kunnen maken. Hiervoor kan men zich als "Vriend van Watersley" aanmelden. Er vanuit gaan dat ¼ van deze "Vrienden" met de auto naar het plangebied komt (en de overige "Vrienden" met de fiets, te voet of het openbaar vervoer) en uitgaande van een bezetting van 1,5 personen per auto, levert dit 50 geparkeerde auto's per etmaal op. Omdat de verwachting is dat deze "Vrienden" niet de volledige dag binnen het plangebied geparkeerd staan, is uitgegaan van een dagdeel, waardoor het benodigde aantal parkeerplaatsen gehalveerd kan worden.

Onderwijs	Aantal	Eenheid	Parkeernorm (per eenheid)	Totaal
Beroepsonderwijs (deelgebied 4)	11 leslokalen	n.v.t.	n.v.t.	0
Kinderdagverblijf klooster	210 m ²	Per 100 m ² bvo	1,4	3
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van onderwijs				3

Voor het beroepsonderwijs is geen verkeersgeneratie berekend, omdat het met name beroepsonderwijs betreft voor de op Watersley verblijvende sporters. Voor het kinderdagverblijf is gerekend met de reguliere normen voor een kinderdagverblijf.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat – op basis van de aanwezigheidspercentages en het benodigde aantal parkeerplaatsen per functie - binnen het plangebied minimaal 291 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien voor de verschillende functies binnen het plangebied. In de toekomstige situatie zijn binnen het plangebied 376 parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

Evenementen

Op minimaal 15 dagen per jaar vinden er evenementen plaats binnen het plangebied. Onderverdeeld naar categorie ziet dit er als volgt uit:

Soort evenement	Vast of mogelijk voorkomend	Aantal dagen per jaar	Verwacht aantal toeschouwers	Categorie
Mountainbike XCO	Vast	3	5.000 – 10.000	3.1 (groot)
Weg wielrennen	Vast	6	1.000	3.3 (klein)
Nationaal kampioenschap	Voorkomend	3	1.000-5.000	3.2 (middel)
Multi Sport Event	Voorkomend	3	5.000	3.2 (middel)

Meer informatie over deze evenementen is beschreven in paragraaf 4.3.3 ('Evenementen') van deze toelichting.

Verkeer en parkeren in relatie tot de evenementen

Binnen het plangebied zijn 376 parkeerplaatsen aanwezig. Voor kleine evenementen zal dit voldoende zijn. Bij grotere evenementen zal gebruik worden gemaakt van de parkeergarage nabij het voetbalstadion van Fortuna Sittard. Hier is plaats voor 800 auto's, terwijl op het complete terrein rondom het Fortuna Sittard stadion ruimte is voor 2.500 voertuigen. Vervolgens brengt een pendelbus de bezoekers twee maal per uur naar het Watersley-terrein. Bij de eerder gehouden evenementen konden deelnemers en teams (met vooraf aanmelden) op het Watersley-terrein een parkeervergunning krijgen en parkeerden de overige bezoekers nabij het Fortuna Sittard stadion. Voor alle evenementen dient een evenementenvergunning te worden aangevraagd, waarbij ook het verkeer en parkeren goed geregeld dient te zijn. Uitgaande van het parkeren van teambussen en auto's op het terrein 376 parkeerplaatsen) en het parkeren van overige bezoekers bij het Fortuna Sittard stadion, levert dit een vergelijkbare verkeersstroom op in verhouding tot een reguliere dag.

Wanneer er vanuit wordt gegaan dat 376 auto's of bussen op het terrein komen met gemiddeld per etmaal twee aankomsten en twee vertrekken, dan levert dat 1.200 verkeersbewegingen per etmaal op. Vervolgens is er een pendelbus met per uur één aankomst en één vertrek. Indien dit gedurende 10 uur plaatsvindt, is er sprake van 20 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast zullen dergelijke evenementen in de regel veel (brom)fietsers aantrekken, waarvoor op het terrein voldoende stallingsmogelijkheden dienen te worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat evenementen met maximaal 10.000 bezoekers (en uitgaande van parkeren elders bij de grotere evenementen) ten aanzien van parkeren en verkeer geen grote hinder of knelpunten veroorzaken.

De rapportage van het verkeerskundig onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Sittard-Gleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Onderhavig plangebied

Conform de regels van het waterschap Limburg dient de watertoets te worden doorlopen bij toevoeging van minimaal 2.000 m² aan verharding en/of bebouwing. In het onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en waterhuishouding die binnen het plangebied aanwezig is. Het doorlopen van de watertoets is derhalve niet noodzakelijk voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Naast het gebruik van de bestaande bebouwing wordt in het voorliggende bestemmingsplan tevens nieuwbouw mogelijk gemaakt op drie plekken binnen het plangebied. In de deelgebieden 1c wordt de nieuwbouw van verblijfsstudio's mogelijk gemaakt op twee plekken. Hiertoe zijn op de verbeelding twee bouwaanduidingen opgenomen, waarbinnen nieuwbouw mag plaatsvinden. Binnen deelgebied 5 wordt de nieuwbouw van een 50 meter-zwembad mogelijk gemaakt. Hiertoe is op de verbeelding eveneens een bouwvlak opgenomen, waarbinnen mag worden gebouwd.

Voor deze drie bouwvlakken zijn er in dit stadium van de planvorming nog geen concrete bouwplannen. Bij een (eventuele) toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de

activiteit bouwen dient te worden uitgewerkt hoe bij deze nieuwbouw invulling wordt gegeven aan de inrichting van de waterhuishouding.

In algemene zin kan worden aangegeven dat voor wat betreft de waterhuishouding de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer gelden alsmede de uitgangspunten uit de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

De wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan de inrichting van de waterhuishouding is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Dit zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader worden uitgewerkt.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect water geen belemmering.

5.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Door Bureau Meervelt is een analyse opgesteld, waarbij het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan het beschermingskader van het Natuurnetwerk Nederland. De grondslag van deze analyse werd gevormd door een ecologische quickscan, eveneens uitgevoerd door Bureau Meervelt. De rapportage van de quickscan is als bijlage bij de voornoemde analyse opgenomen.

Voor de rapportage van de toetsing van het bestemmingsplan aan het Natuurnetwerk Nederland wordt verwezen naar separate bijlage 3 bij deze toelichting (*Toetsing bestemmingsplan Watersley aan het beschermingskader Natuurnetwerk Nederland, Status Definitief, d.d. 01.12.2023*).

Natura 2000

Het bestemmingsplangebied ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het Natura2000-gebied Geleenbeekdal. Overige Natura2000-gebieden (Grensmaas, Brunssummerheide) liggen op grotere afstand.

Door de afstand tot de Natura2000-gebied en de aard van de ontwikkelingen kunnen effecten door storingsfactoren als licht, geluid en optische verstoring op de kwalificerende soorten en/of habitattypen en leefgebieden van soorten op voorhand uitgesloten. Stikstofverbindingen kunnen wel op grotere afstand nog negatieve effecten hebben op de kwaliteit van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied kan optreden door toename van verkeersbewegingen en bouwactiviteiten.

AERIUS-stikstofdepositieberekening

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In deze berekening is zowel de stikstofdepositie tijdens de bouwfase als de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase berekend. De conclusie die uit de berekening naar voren is gekomen is in het onderstaande beschreven.

Stikstofdepositieberekening bouwfase en gebruiksfase heringebruikname Watersley-terrein te Sittard, Kompas, rapportkenmerk 23086NOx Watersley, d.d. 28.07.2023

Conclusie

Met behulp van de online softwareprogrammatuur AERIUS Calculator is de depositiebijdrage van de beoogde situatie berekend ter plaatse van de nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura2000-gebieden. Uit de berekeningen blijkt:

- dat tijdens de bouwfase de grootste toename van stikstofdepositie 0,01 mol N/ha/jaar is;
- dat tijdens de gebruiksfase de grootste toename van stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is.

De locatie Watersley (ofwel: het plangebied) is voorheen in gebruik geweest als een zorginstelling. Dit voormalig gebruik kan gesaldeerd worden. Door deze saldering toe te passen wordt voldaan aan de stikstofnormen zonder extra depositie op Natura2000-gebieden.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door bureau Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Watersley in gemeente Sittard-Geleen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20200501 (Tweede uitgave), d.d. 17.10.2023

Samenvatting en conclusie

Een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder voor een verblijfsgebouw

De topsporters die gebruikmaken van het park verblijven in short-/longstay appartementen. In tegenstelling tot woningen, zijn deze verblijven niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder en/of het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de Wet ruimtelijke ordening, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', komt aan de verblijfsgebouwen in het park wel een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe (zie paragraaf 3.1 van het onderzoeksrapport).

Representatieve bedrijfssituatie, planologische inpasbaarheid

Watersley Sports & Talent Park is als één geheel beschouwd. Voor de beoordeling van de richtafstand geluid zijn de gebouwen, c.q. gebouwvlakken aangehouden voor het bepalen van de afstanden. De woning Watersley 2-4 ligt weliswaar dichtbij de grens van het plangebied, maar op ruime afstand van het gebouw 5.1, het voormalige klooster. Het verblijfsklimaat van de gebouwen waar topsporters verblijven is in eerste instantie gecheckt op basis van de richtafstand geluid die gelden voor woningen, waarna drie situaties nader zijn beschouwd. Geconcludeerd is dat voor deze gebouwen sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Onderzoek feitelijke geluidssituatie

Voor twee situaties is de feitelijke geluidssituatie onderzocht, te weten a) het geluid vanwege de verkeersbewegingen op het terrein en b) het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking, dus het verkeer op de openbare weg. Bij de buiten het plangebied gelegen woning Watersley 2-4 voldoet het geluid vanwege de verkeersbewegingen op het park aan de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde van het afwegingskader 'Bedrijven en milieuzonering' voor omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied', zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie paragraaf 7.1 van het onderzoeksrapport). Voor de verblijfsgebouwen is het geluid hoger dan de eerdergenoemde streefwaarde, maar gelet op het feit dat een verblijfsgebouw een lager beschermingsniveau toekomt, is er wel sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Het geluid van de verkeersaantrekkende werking is bij de woning Watersley 2-4 2 dB(A) hoger dan de streefwaarde, maar aangenomen mag worden dat aan de binnenwaarde van 35 dB(A) kan worden voldaan, aangezien hiervoor slechts een geluidwering van 18 dB is vereist. Bij de overige, eveneens buiten het plangebied gelegen woningen, wordt ruim aan de streefwaarde voldaan.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Uit het feit dat bij de woningen, die allen buiten het plangebied zijn gelegen, het geluid vanwege de representatieve bedrijfssituatie (directe hinder) kan voldoen aan de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde, volgt logischerwijs de vaststelling dat dit ook kan voldoen aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) onder artikel 2.17, lid 1 onder a. van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gelet op de hoogte van de geluidbelasting door evenementen kunnen deze niet plaatsvinden onder de reguliere grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat hiervoor een beroep op het 12-dagencriterium wordt gedaan (zie kopje 'Evenementen').

Voor het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder), kan worden aangesloten op de beoordeling onder het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering, waarvoor een overeenkomstige voorkeursgrenswaarde geldt (zie paragraaf 7.2 van het onderzoeksrapport).

Evenementen

Een mountain bike evenement met circa 10.000 toeschouwers is als maatgevend beschouwd voor de beoordeling van geluid vanwege een evenement. Uit het onderzoek naar de feitelijke geluidssituatie blijkt dat bij woningen, die allen buiten het plangebied zijn gelegen, kan worden voldaan aan de waarde van 70 dB(A) voor de maximale gevelbelasting in de dag uit de nota Evenementen met een luidruchtig karakter. De hoogste waarde van 51 dB(A) treedt op bij de

woningen Tomelweg 7 en 17. Met een ontheffing van de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer, volgens het 12-dagencriterium, zijn deze evenementen toelaatbaar met een ontheffing van APV-geluid.

Op de verblijfsgebouwen op het park, die veel dichterbij de geluidbronnen zoals muziek- en omroepinstallatie en publiek binnen het parcours zijn gelegen, treden aanmerkelijk hogere waarden op, tot een 82 dB(A) in de dag. De gebruikers van gebouwen hebben echter voldoende mogelijkheden om in de dag tijdelijk elders te verblijven, zodat dit verenigbaar wordt geacht voor de beoordeling van het verblijfsklimaat.

Conclusie

Uit het onderzoek naar het geluid vanwege de representatieve bedrijfssituatie van Watersley Sports & Talent Park, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen die allen gelegen zijn buiten het plangebied en dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat heerst bij de verblijfsgebouwen van de topsporters, de gebruikers van het park. Voor een evenement met circa 10.000 bezoekers/toeschouwers per dag geldt dat deze toelaatbaar zijn onder een ontheffing APV-geluid, met een beroep op het 12-dagencriterium. Hiervan wordt eveneens geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen buiten het plangebied en van een aanvaardbaar verblijfsklimaat bij verblijfsgebouwen binnen het plangebied. Watersley Sports & Talent Park wordt hierom planologisch inpasbaar geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van een permanente juridisch-planologische regeling voor de aanwezigheid en verdere doorontwikkeling van het WSTP. Deze functie, die binnen het plangebied reeds wordt uitgeoefend op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning, wordt vooralsnog volledig ingevuld binnen bestaande bebouwing. Op de verbeelding en in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn op drie plekken binnen het plangebied mogelijkheden tot nieuwbouw vastgelegd. Het gaat hierbij om de realisering van twee verblijfsobjecten binnen deelgebied 1c en de realisering van het nieuwe 50-meterzwembad binnen deelgebied 5. Zodra een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor de realisering van deze drie nieuwbouwobjecten, dient te worden beschouwd of het verrichten van een bodemonderzoek op deze plekken noodzakelijk is. Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarbij in eerste instantie gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Onderhavig plangebied

Plaatsgebonden risico

Risicovolle bedrijven

LPG-tankstation

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied is één risicovolle inrichting gesitueerd. Het betreft het LPG-tankstation aan de Windraak (ESSO, Windraak 24), dat op circa 760 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen. Bij het tankstation is een LPG-installatie aanwezig, bestaande uit een LPG-vulpunt met een plaatsgebonden risicocontour van 40 meter, een LPG-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Het tankstation kent een groepsrisicocontour van 150 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze inrichting en het plangebied vormt de aanwezigheid van het tankstation geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Chemelot

Op een afstand van circa 3,8 kilometer ten westen van het plangebied is industrieterrein Chemelot gesitueerd. Het onderhavige plangebied is buiten het invloedsgebied van de Chemelot-site gesitueerd. De afstand tussen het plangebied en de Chemelot-site is dermate groot, dat de aanwezigheid van het industrieterrein geen invloed heeft op het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico binnen het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 270 meter, ligt de provinciale weg N276 en ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2,4 kilometer ligt de provinciale weg N294. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de wegen zelf gelegen en niet daarbuiten. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, ofwel er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N276 en N294 vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Over het spoor

Op circa 1,85 kilometer ten westen van het plangebied, bevindt zich de spoorlijn Heerlen-Sittard. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter enkel op de spoorlijn zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 124 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Gesteld kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het water

Op een afstand van circa 7,8 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Julianakanaal. Het Julianakanaal maakt deel uit van het Basisnet water en is aangewezen als een zogenoemde 'zwarte vaarweg'. Dit betekent dat de vaarweg uitsluitend wordt gebruikt door binnenvaartschepen. Over deze vaarweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, echter de plaatsgebonden risicocontour is uitsluitend op de vaarweg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen dat over deze vaarweg plaatsvindt bedraagt 1.100 meter. Het plangebied is gelegen buiten dit invloedsgebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van ruim 2 kilometer, ligt een aantal buisleidingen. Het gaat hierbij de onderstaande buisleidingen:

Leiding	Diameter (inch)	Ontwerpdruk (bar)	1%-letaliteitsgrens	100%-letaliteitsgrens
A-520	24	66,20	310 meter	140 meter
A-521	36	66,20	430	180
A-578	42	66,20	490	190
A-630	48	66,20	540	210
A-665	48	79,90	580	220

De plaatsgebonden risicocontouren van deze buisleidingen zijn enkel op de leidingen zelf gelegen en niet daarbuiten. Gezien de grote afstand van ruim 2 kilometer tussen het plangebied en deze buisleidingen, kan worden geconcludeerd dat deze aanwezigheid van deze buisleidingen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Groepsrisico

In het onderhavige plan is sprake van enerzijds het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande situatie en anderzijds het mogelijk maken van de doorontwikkeling en nieuwe bebouwingmogelijkheden van WSTP. Het aantal verblijvende personen bedraagt momenteel circa 300. In de toekomstige situatie kan dit aantal verblijvende personen toenemen tot maximaal 500 personen. Er is derhalve sprake van een significante toename van het aantal verblijvende personen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen een groepsrisicocontour van één van de omliggende risicobronnen, waardoor een nadere motivering van het groepsrisico niet aan de orde is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);

bestemmingsplan Watersley
Gemeente Sittard-Geleen

- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Onderhavig plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter van een rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM¹⁰.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 16-18 µg/m³. De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt voor het grootste gedeelte van het plangebied minder dan 15 µg/m³ en voor het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied 15-17 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, augustus 2020). Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hierbij zijn de archeologische onderzoeksgrenzen van 50 m² en 500 m² overgenomen uit de vigerende beheersverordening 'Watersley', waarin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachting-1' zijn genoemd.

Bij de naamgeving van de archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4') is aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen binnen de gemeente Sittard-Geleen.

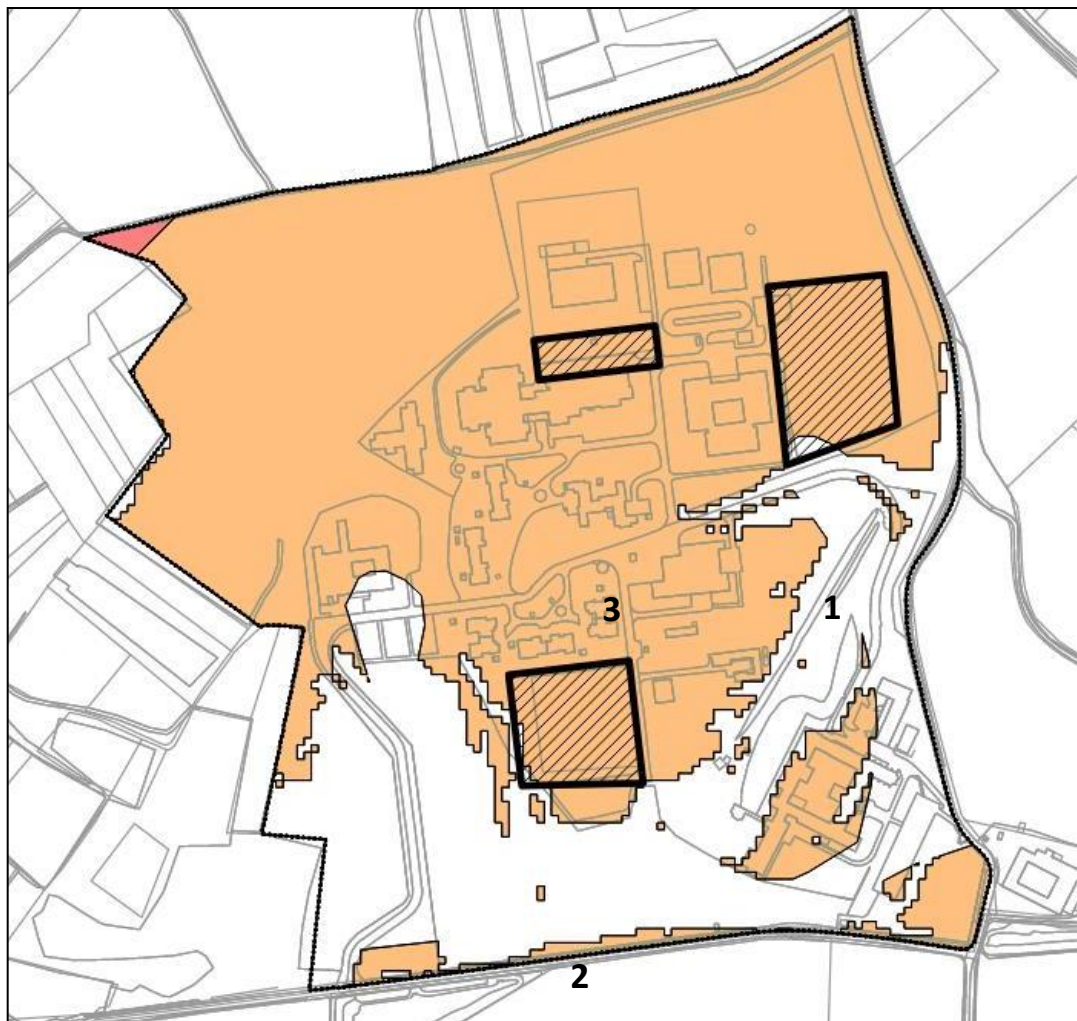
‘Waarde – Archeologie 2’:

Deze dubbelbestemming geldt voor een klein gedeelte in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 50 m² of meer.

‘Waarde – Archeologie 4’:

Deze dubbelbestemming geldt voor het noordelijke en centrale gedeelte van het plangebied. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer.

Op het navolgende kaartje is het plangebied weergegeven. Het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (in de vigerende beheersverordening aangeduid als ‘Waarde – Archeologie’) is op het kaartje middels een rode kleur aangeduid. Dit betreft een klein gedeelte in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ (in de vigerende beheersverordening aangeduid als ‘Waarde – Archeologische verwachting-1’) is middels een lichtbruine kleur aangeduid. De gronden binnen het plangebied die niet zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming, zijn wit gekleurd:



In het onderhavige plan wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing die in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan op drie plaatsen binnen het plangebied nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

Deze drie bouwvlakken (twee bouwvlakken ten behoeve van de realisering van nieuwe verblijfsgebouwen binnen deelgebied 1c en één bouwvlak ten behoeve van de realisering van een nieuw 50-meterzwembad ter plaatse van deelgebied 5) zijn op het bovenstaande kaartje weergegeven. De twee bouwvlakken in deelgebied 1c hebben een oppervlakte van 9.578 m² respectievelijk 7.129 m² (op het bovenstaande kaartje aangegeven met de nummers 1 en 2). Het bouwvlak in deelgebied 5 heeft een oppervlakte van 2.459 m² (op het bovenstaande kaartje aangegeven met nummer 3). De aanduidingen waarbinnen nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt liggen alle drie binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Ter plaatse van de twee bouwvlakken in deelgebied 1c (de nummers 1 en 2 op het bovenstaande kaartje) geldt een maximum bebouwingspercentage van 30%. Dit betekent dat binnen 'bouwvlak 1' maximaal 2.873 m² aan bebouwingsoppervlakte mag worden gerealiseerd en binnen 'bouwvlak 2' maximaal 2.139 m². Ter plaatse van 'bouwvlak 3' geldt een maximum bebouwingspercentage van 60%, hetgeen betekent dat hier maximaal 1.476 m² aan bebouwingsoppervlakte mag worden gerealiseerd.

Bij een toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient wellicht archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, afhankelijk van de bebouwingsoppervlakte, verstoringsdiepte en bouwmethode. Wellicht kan gebruik worden gemaakt van een archeologievriendelijke bouwmethode, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

Historie van het plangebied

Het terrein van Watersley wordt als leengoed al benoemd in het begin van de 16^e eeuw en bestond uit de hoeve, weiden, tuin, akkerland en bosgebied, met een oppervlakte van circa 126 hectare. De hoeve gelegen aan de zuidoostzijde van de Kollenberg ligt verscholen tussen de heuvels in het dal. Al voor het jaar 1500 moet hier een boerderij gelegen hebben. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de hoeve ouder is dan het tegenover gelegen kloostergebouw. Het gebied was een leen van het kasteel van Born en werd beheerd en bewerkt door een leenheer.

Rond het jaar 1600 is het oude stadscentrum van Sittard al te herkennen, met uitlopers richting Ophoven en de Voorstad. Hoewel het Watersley-terrein op loopafstand van Sittard ligt, blijft het door het hoogteverschil van de Kollenberg en het bijbehorende plateau geïsoleerd van de stad Sittard.

Halverwege de 19^{de} eeuw kenmerkt het Watersley-terrein zich door drie gebouwen: allereerst de hoeve, die reeds in de 15^{de} eeuw aanwezig was. Sinds 1876 is het klooster in eigendom van de Franciscanen en vervult de functie van een gymnasium. De Franciscanen hebben het Jachtslot langzaam uitgebreid tot de huidige bebouwing. Het St. Joseph klooster heeft in de laatste 100 jaar vier verbouwingen doorgemaakt om te worden tot het huidige complex. De hellingbossen zijn duidelijk aan de oostzijde van het klooster zichtbaar evenals de omliggende akkers. Als laatste zijn de Economiegebouwen ontwikkeld voor de eigen landbouw en veeteelt, om zo in de eigen voedselvoorziening van het internaat te kunnen voorzien.

Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal lokale elementen dat bijdraagt aan de identiteit van het gebied. Ten eerste is er drinkpoel in het dal (het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied). Hoewel deze drinkpoel niet meer in dezelfde hoedanigheid als vroeger aanwezig is, ontleent 'Watersley' (*verzamelplaats van water*) hier zijn naam aan. Naast de drinkpoel is de hoeve gelegen. In de loop van de 17^{de} – 19^{de} eeuw zijn hier, tegenover de hoeve, het St. Joseph klooster en de Economiegebouwen toegevoegd. Het kloostercomplex en de hoeve zijn thans aangemerkt als Rijksmonument. Het kloostercomplex, de hoeve en de Economiegebouwen vormen samen de entree van het WSTP.

De kloostertuinen, die gelegen zijn aan de voorzijde van het kloostergebouw, zijn reeds enkele eeuwen op deze plek gesitueerd. Verspreid over het terrein is nog een aantal beelden uit de 19^e eeuw terug te vinden.

Ten tijde dat het gymnasium in het klooster gevestigd werd, kreeg het gebouw ook een religieuze aard. Dit kenmerkt zich binnen het plangebied onder andere door de geplaatste kruiswegstaties, die op weg naar (inmiddels geruimde) kerkhof aanwezig zijn.

De onderstaande afbeeldingen tonen twee van deze kruiswegstaties die binnen het plangebied aanwezig zijn:



Kruiswegstaties (1)



Kruiswegstaties (2)

Tevens is binnen het plangebied een Mariagrot geplaatst, bestaande uit een ovale betonnen constructie met aan de voorkant een Mariabeeld. Deze Mariagrot is gesitueerd in het verlengde van de kruiswegstaties:

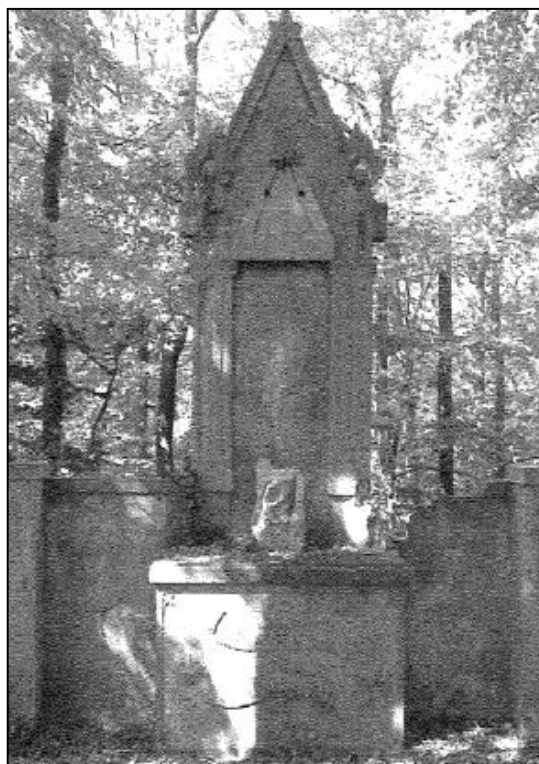


Mariagrot

Als derde element is een rustaltaar binnen het plangebied aanwezig. Dit altaar met hoge opstand, waarop een grote beschermengel in neogotische stijl onder een koperen dakgoot stond, is echter in zeer slechte staat:



Het rustaltaar in oorspronkelijke staat



Het rustaltaar in de huidige staat (foto uit 2010)

Niet alleen het rustaltaar, maar ook de tuinen achter klooster en het St. Josephbeeld aan de voorzijde zijn niet bewaard gebleven door de jaren heen. De tuinen zijn bewust afgegraven, maar de andere cultuurhistorische elementen zijn door vergetelheid verloren gegaan. De in het voorliggende bestemmingsplan beoogde ontwikkeling van het plangebied betreft derhalve een positieve ontwikkeling.

De onderstaande afbeelding toont het St. Josephbeeld dat voorheen voor de hoofdingang van het kloostergebouw stond:



Het voormalige St. Josephbeeld aan de voorzijde van het kloostergebouw

Door de verder ontwikkeling van WSTP krijg het plangebied een toekomstbestendige invulling. Bij de verdere ontwikkeling van WSTP wordt met respect en zorgvuldigheid omgegaan met de binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen. Wanneer het gebied leeg zou komen te staan, zouden de overgebleven elementen in de nabije toekomst verloren gaan.

Een analyse van de binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen is opgenomen in separate bijlage 6 bij deze toelichting. Het behoud van deze cultuurhistorische elementen is in de regels en op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

5.8 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het Watersley Sports & Talent Park (WSTP) binnen het onderhavige plangebied.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Watersley' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1883.BPWatersley-VO01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering

(bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Gemengd':

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan het centrale en zuidoostelijke gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is de bestaande bebouwingsstructuur binnen het plangebied gesitueerd. Het voormalige kloostergebouw, in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, is voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' [*sba-rm*]. Ter plaatse van dit bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 55 %. De overige bebouwing, in het centrale gedeelte van het plangebied is eveneens voorzien van één groot bouwvlak. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 30%.

Tevens zijn binnen de bestemming 'Gemengd' drie gebieden aangeduid voor het realiseren van nieuwbouw. Het gaat hierbij om de gronden gelegen binnen deelgebied 1c en deelgebied 5, conform de zone-indeling uit het Masterplan Watersley (zie eveneens hoofdstuk 4.2 van deze toelichting). De twee gebieden in zone 1c zijn voorzien van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan 1' [*sba-nt1*] 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan 2' [*sba-nt2*]. Ter plaatse van deze aanduidingen mag nieuwbouw gerealiseerd worden, waarbij het aanduidingsvlak voor maximaal 30% mag worden bebouwd en een maximum bouwhoogte van 10,00 meter geldt. Ter plaatse van deze twee aanduidingen mag uitsluitend nieuwbouw gerealiseerd worden ten behoeve van de verblijfsfunctie. Ter plaatse van deelgebied 5 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan 3' [*sba-nt3*] op de verbeelding opgenomen. Hier mag nieuwbouw plaatsvinden ten behoeve van een nieuw binnenzwembad. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 50 en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Tevens is het bouwen van gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer dan 15 m² per gebouwtje mag bedragen en de maximum bouwhoogte 3,00 meter bedraagt.

Voor wat betreft de gebruiksregels is eveneens de zone-indeling uit het Masterplan aangehouden. Hiertoe zijn op de verbeelding de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – deelgebied 1' (sg-d1) tot en met 'specifieke vorm van gemengd – deelgebied 6' (sg-d6) opgenomen. In de bestemmingsomschrijving is een aantal algemene doeleinden vastgelegd die binnen de bestemming 'Gemengd' in algemene zin zijn toegestaan, zoals sport, parkeren (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – parkeren (sv-p)), maatschappelijke voorzieningen, evenementen, horeca, detailhandel, verblijfsobjecten voor (top-)sporters en talenten en een aantal algemeen voorkomende doeleinden zoals perceelsontsluitingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Vervolgens is per deelgebied, middels de voornoemde functieaanduidingen aangegeven welke functies binnen welk deelgebied zijn toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming 'Natuur':

Het overige gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke-, ecologische en cultuurhistorische waarden, een gerioleerde watergang (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – watergang gerioleerd'), parkeren (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'), waterlopen en waterpartijen, het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand, hobbymatig agrarisch gebruik, evenementen, extensief dagrecreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, (half)verharde wegen en paden, perceelsontsluitingen, verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het bestaande mountain bike en trial run parcours gelegen. Het bouwen van gebouwen in binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens het bouwen van 12 follies, met een maximum oppervlakte van 40 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Maximaal vier follies mogen worden gebruikt voor lichte horeca (horeca van categorie 1). Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan binnen deze bestemming, waarbij de bepalingen gelden (maximum bouwhoogte, etc.) die zijn vastgelegd in artikel 4.2.3.

Artikel 5: enkelbestemming 'Water':

Aan de zuidelijke rand van het plangebied is een strook grond met een oppervlakte van 1.458 m² bestemd tot 'Water'. Hier loopt de Watersleijergrub. Deze watergang betreft een primaire watergang en is derhalve bestemd tot 'Water'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend de aan- en afvoer van water alsmede waterbergingen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2':

In het noordwestelijke gedeelte van het plangebied is een stuk grond met een oppervlakte van 732 m² voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De gronden welke zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 50 m² of meer.

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4':

Voorts is het grootste gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De gronden welke zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 500 m² of meer.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied. De gronden met de deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het verboden zonder of in afwijken van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- verandering aanbrengen in het aanwezige verkavelingspatroon;
- het geheel of gedeeltelijk planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
- het geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
- het aanbrengen van verhardingen.

Wanneer in het kader van de realisering van het onderhavige bouwplan deze werkzaamheden plaatsvinden op de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', dient hiertoe een omgevingsvergunning te worden verleend.

Artikel 9: dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie':

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de natuur- en landschapswaarden van het gebied. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 10: dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheers- en beschermingszone waterloop':

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden gelegen tot 4,00 meter rondom de Watersleijergrub, die is voorzien van de enkelbestemming 'Water'. Binnen deze beschermingszone mogen geen gebouwen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,00 meter.

7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Sittard-Geleen wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het kostenverhaal en planschadeverhaal zullen worden vastgelegd.

8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.