

Ruimtelijke Onderbouwing

Herbestemming Klooster Watersley Sittard

Opdrachtgever: Watersley Development bv

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Procedure	3
1.2.1 Omgevingsdialoog	3
2. Ruimtelijke motivering	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	4
2.2 Het plan	7
2.3 Vigerende bestemmingsplannen/ beheersverordening	9
2.4 Wijzigen gebruik	11
2.4.1. Verkeer	11
2.4.2. Parkeren	12
2.5 Beleidskader	14
2.5.1 Europees en rijksbeleid	14
2.5.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)	14
2.5.1.2 Natuurwetgeving gebieds- en soortenbescherming	15
2.5.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
2.5.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	16
2.5.1.5 Besluit m.e.r.	19
2.5.2 Provinciaal beleid	19
2.5.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)	19
2.5.2.2 Structuurvisie wonen Zuid-limburg	22
2.5.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.....	23
2.5.3 Gemeentelijk beleid	25
2.5.3.1 Omgevingsvisie	25
2.5.3.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.....	29
2.6 Milieu.....	33
2.6.1 Bodem	33
2.6.2 Geluid	33
2.6.3 milieuzonering	35
2.6.4 luchtkwaliteit	35
2.6.5 Externe veiligheid	35
2.7 Archeologie.....	36
2.8 Ecologie en stikstof.....	36
2.8.1 Soortenbescherming	37
2.8.2 Gebiedsbescherming	38
2.9 Water	38
2.9.1 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027	38
2.9.2 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027	39
2.9.3 Legger en keur Waterschap Limburg.....	39
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
3. Afweging en eindconclusie	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing vormt de renovatie, restauratie en herbestemming van het klooster Watersley te Sittard.

Rond 1750 is op de plek van het huidige kloostergebouw gestart met de realisatie van een jachtslot door de Familie Loyens-Delhounge. Rond 1895 is het gebouw in eigendom gekomen van een Duitse kloosterorde der Franciscanen die er een gymnasium stichten voor Duitse jongens. Om voldoende ruimte te hebben werden uitbreidingen gerealiseerd. Tussen 1897 en 1902 wordt het oorspronkelijk jachtslot opgehoogd en worden aan de linker- en rechterzijde 2 vleugels aangebouwd. In de jaren 60 van de vorige eeuw worden nog grote uitbreidingen aan de achterzijde toegevoegd waardoor een gesloten hof ontstaat aan de binnenzijde van de bebouwing.

In 1967 wordt het complex aangekocht door de Paulusstichting die er een zorgexploitatie voor meervoudig gehandicapten starten. De Paulusstichting start vervolgens met de realisatie van groepswooningen en een opleidingsgebouw met studentenkamers en allerhande dagbestedingsgebouwen elders op het terrein. Nadat in 2003 de Paulusstichting fuseerde met de Pepijnklinieken in Echt, tot wat nu stichting Pergamijn heet, werd een aanvang gemaakt met de extramuralisering en een concentratie van intramurale zorg op het terrein in Echt. Hierdoor kwam het gehele terrein uiteindelijk leeg te staan met uitzondering van het Rijksmonumentale kloostercomplex waar de fusiestichting tot 2021 kantoor hield.

In 2013 werd Watersley Sports & Talentpark opgericht met als doel het voormalige zorgterrein te herontwikkelen tot een wooncampus voor sporters en (sport)talenten.

Vanaf 2014 heeft Watersley leegstaande gebouwen gerenoveerd en uiteindelijk heeft haar zustermaatschappij Watersley Development het gehele terrein inclusief opstallen in 2018 aangekocht.

Nadat stichting Pergamijn in 2021 het kloostercomplex had verlaten is Watersley Development gestart met de vergunde cascorestauratie.

Voor de herbestemming en verbouwing van het kloostercomplex is een bouwvergunning aangevraagd waarbij met deze ruimtelijke onderbouwing de medewerking wordt gevraagd om een aanvullende functie en doelgroep toe te voegen aan de bestemmingsmogelijkheden exclusief de kantoorfunctie die de vigerende beheersverordening biedt.

Kort gezegd wordt medewerking gevraagd om de functie onderwijs toe te voegen en alle functies mogelijk te maken voor de doelgroep sport en sport gerelateerd binnen het gebouw met uitzondering van de kantoorfunctie. Reguliere kantoren kunnen tot een maximum van 500m² gehuisvest worden.

1.2 Procedure

1.2.1 Omgevingsdialoog

In de afgelopen jaren is veelvuldig overleg gevoerd met stakeholders. Deze stakeholders zijn naast de directe burens ook de gemeente, de provincie en diverse belangenverenigingen en stichtingen op het gebied van de directe omgeving (wijkplatform), natuur en historie.

Deze overleggen en besprekingen zijn in de vorm van rapporten op het gebied van natuur en historie de onderlegger geweest voor de gebiedsontwikkeling waar het kloostercomplex onderdeel van uit maakt. Voor het klooster als zodanig zijn met name historische materialisering en detaillering van belang geweest.

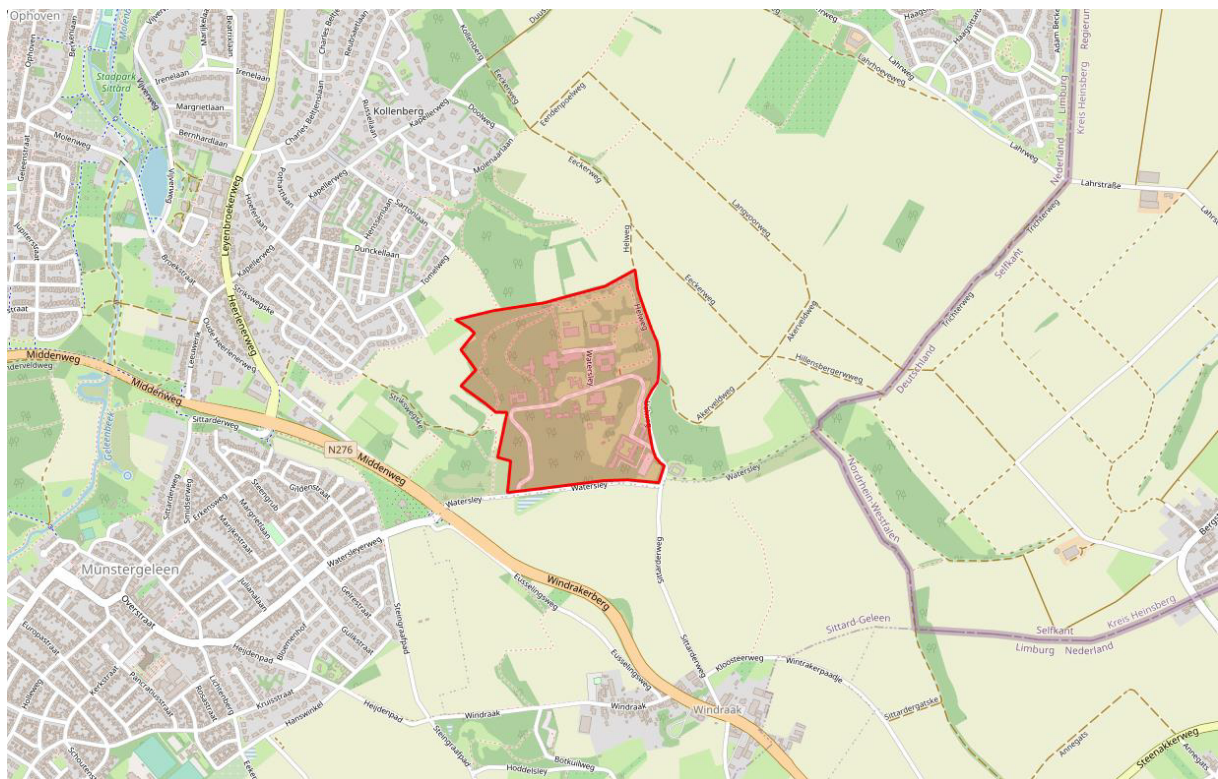
2. Ruimtelijke motivering

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

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.

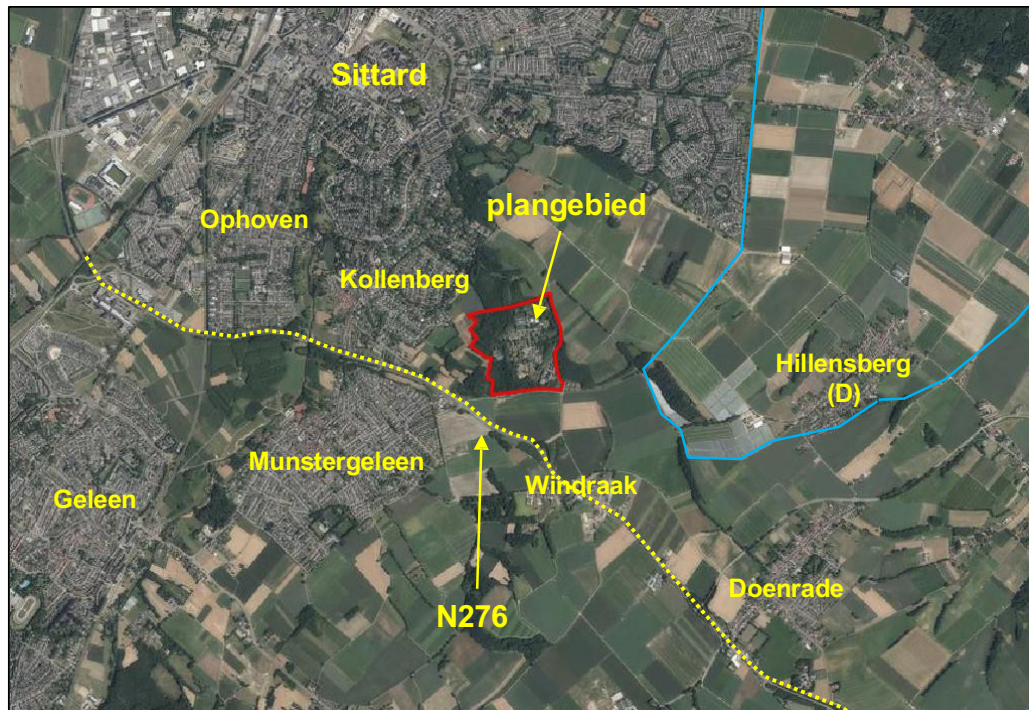
Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied aangeduid middels een rode kleur:



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 1967 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 met een gele kleur weergegeven en de landsgrens tussen Nederland en Duitsland is met een blauwe kleur weergegeven:



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. Een nieuw bestemmingsplan voor het Watersley Sport & Talent Park, inclusief kloostergebouw is samen met Gemeente Sittard in ontwikkeling. Tot recent werd 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 verblijfscampus 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 beleevingswaarde. 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 ontdekkingstocht 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. Ook 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

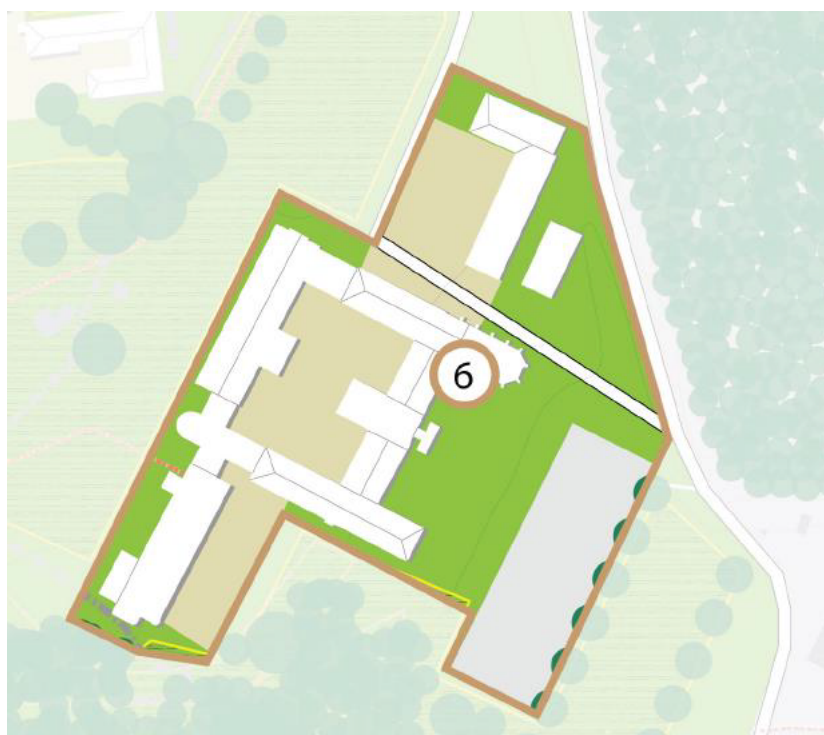
De buitenste cirkel is de PLAY-cirkel. Hier worden connecties en verbindingen met de omgeving gelegd. Hier liggen de entrees van het gebied en de meest openbare gebouwen. Middels routes en zichtlijnen worden verbindingen met de omgeving gemaakt, waardoor ook bezoekers van buiten kennis kunnen maken met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

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van het Watersley-terrein is door de initiatiefnemer het Masterplan Watersley 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.

2.2 Het plan

De projectlocatie 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. Recent werd een gedeelte van het gebouw nog aan Stichting Pergamijn verhuurd. De stichting gebruikte een groot aantal kantoorruimten en het restaurant. Het overige gedeelte van het gebouw stond leeg.

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



Uitsnede deelgebied

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



Doordat het projectgebied 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, is nu wederom gekozen voor een diversiteit aan functies.

De eerste verdieping van het voorgebouw wordt verhuurd als bedrijfsruimten voor bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ook blijven in het gebouw een ondergeschikte kantoorfunctie (voor reguliere kantoren geldt een maximum van 500m², de overige kantoren zijn medisch- of sociale zorg gerelateerd conform de mogelijkheden binnen de beheersverordening) en maatschappelijke functies gerealiseerd. Daarnaast wordt in het gebouw een verblijfsfunctie gerealiseerd. Deze verblijfsfunctie bestaat uit 29 studio's en appartementen en een logiesfunctie met 44 kamers en bijbehorende horeca.

Verder wordt er een restaurant (horeca van categorie 3) gerealiseerd waarvoor reeds vergunning is verleend.

Deze functies passen allemaal in het vigerende beheersverordening als ze gerelateerd zijn aan instellingen en voorzieningen op gebied van medische- en sociale zorg.

De afwijking met de vigerende beheersverordening zit in sport en onderwijs, waarvoor medewerking wordt gevraagd aan het college.

Kort gezegd wordt medewerking gevraagd om de functie onderwijs toe te voegen en alle functies mogelijk te maken voor de doelgroep sport en sport gerelateerd binnen het gebouw met uitzondering van de kantoorfunctie. Reguliere kantoren kunnen tot een maximum van 500m² gehuisvest worden.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen/ 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';
- '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.

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 1967 gebruik maakt van het Watersley-terrein. Het middengedeelte van het terrein is derhalve bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Het concept van WSTP past niet geheel binnen deze bestemming. Er is immers ook sprake van verblijf van en ondersteuning aan topsporters en sporttalenten.

Kort gezegd wordt medewerking gevraagd om de functie onderwijs toe te voegen en alle functies mogelijk te maken voor de doelgroep sport en sport gerelateerd binnen het gebouw.

Functie	Doelgroep (gerelateerd)	Aantal	Eenheid	M2	Cf beheersverordening / vergunning	Ontheffingsaanvraag
Wonen, Verblijfsobjecten (verblijfseenheden en studio's/appartementen)	Sport	29	kamer	3295	Nee	Ja, sport
Kantoorvleugel	Zorg en onderwijs	1.390	m ²	1.390	Nee	Ja, onderwijs
Reguliere kantoren	Nee	Max 500	m ²	Max 500	Nee	Ja, afwijking van zorg
Zorgkantoor	Zorg	2.623	m ²	2.623	Ja	Nee
Horeca, Klooster restaurant	Sport en zorg	216	m ²	216 (in logies)	Nee	Ja, sport
Proeflokaal Watersleyde	Nee	233	m ²	233	Ja	Nee
Fitness	Sport	512	m ²	512	Nee	Ja, sport
Klooster hotel	Sport en zorg	44	kamer	3.995	Nee	Ja, sport
Overige gebruiksfunctie (opslag)	nvt			1.035		

2.4 Wijzigen gebruik

2.4.1. 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. 26.08.2022

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. De functies in het kloostergebouw, waar deze aanvraag ontheffing betrekking op heeft, maken onderdeel uit van dit verkeerskundig onderzoek van het gehele Watersley terrein. Aangezien er voor het gehele terrein geen verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn, is dit ook niet noodzakelijk voor een onderdeel hiervan zoals deze aanvraag van het kloostergebouw met haar functies.

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.

2.4.2. 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 (Appartementen > 40 m ²)	17	Kamer	1,7	29
Verblijfsobjecten (studio's < 40 m ²)	12	Kamer	0,2	2,4
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de verblijfsfuncties				31,4

Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	Oppervlakte (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Totaal
Klooster kantoorvleugel	1.890	Per 100 m ² bvo	1,7	33
Zorgkantoor klooster	30 b.kamers (2623 m ²)	Per behandelkamer	1,5	45
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van kantoren				78

Horeca en cultuur	Oppervlakte (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)	Totaal
Klooster restaurant	216	-	In logiesfunctie.	-
Proeflokaal Watersleyde	200	Per 100 m ² bvo	12	24
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van horeca en cultuur				24

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 (in m ²)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m ²)	Totaal
Fitness	512	n.v.t.	n.v.t.	25
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van sport				25

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.

"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. Ervan uitgaande dat 3/4 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.

Zorg / herstel	Aantal	Eenheid	Parkeernorm (per eenheid)	Totaal
Klooster sporthotel	44	Per eenheid	0,5	23
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van zorg/herstel				23

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat – op basis van de aanwezigheidspercentages en het benodigde aantal parkeerplaatsen per functie - binnen het plangebied minimaal 182 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien voor de verschillende functies binnen het plangebied. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied meer dan dit aantal parkeerplaatsen aanwezig. Voor een overzicht van de huidige aanwezige parkeerplaatsen zie bijlage 4.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen ten aanzien van het aspect parkeren.

2.5 Beleidskader

2.5.1 Europees en rijksbeleid

2.5.1.1 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 kortetermijnmaatregelen 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. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. 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 natuur inclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis benadrukt extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 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.

2.5.1.2 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 gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 2.8 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 stroomgebied districten;
- 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 milieukwaliteit normen;
- het bereiken van de milieukwaliteit doelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;

- het behoeden 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.

Verschillende 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.

2.5.1.3 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.

2.5.1.4 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.

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

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 nieuw 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 nu 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.

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.

Gezien het feit dat er in het onderhavige plan slechts een nieuwe invulling aan het huidige (leegstaand) kloostercomplex gegeven zal worden, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling;' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro. Daarom is een 'ladder-onderbouwing' voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk. Als argument kan aangedragen worden dat met de nieuwe invulling en restauratie van het klooster dit rijksmonument weer voor lange tijd bewaard zal blijven. Gezien vorenstaande onderbouwing kan zelfs in de ruimste zin geconcludeerd 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 2024 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

In het onderhavige plan zullen geen werkzaamheden plaatsvinden buiten de contouren van het kloostercomplex. Om deze reden kunnen hier geen archeologische waarden gevonden en/of verstoord worden.

2.5.1.5 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.-beoordeling plichtig 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.

In de voorliggende situatie is sprake van de herontwikkeling van een rijksmonument, waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. De drie bouwdelen waaruit het complex bestaat zullen gerestaureerd worden en van binnen geschikt gemaakt voor de nieuwe functie. Echter zal hier geen uitbreiding plaatsvinden. Voor de casco restauratie is reeds vergunning afgegeven. De functies die in het voorliggende plan worden beoogd zijn (deels) reeds mogelijk gemaakt middels een (tijdelijke) omgevingsvergunning.

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.

2.5.2 Provinciaal beleid

2.5.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)

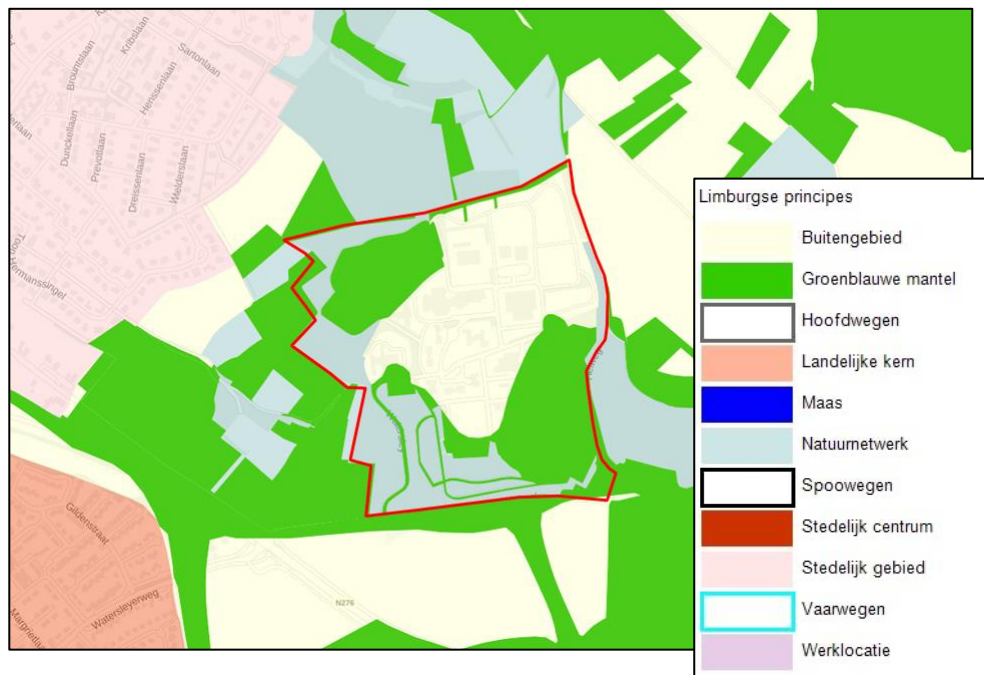
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), 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 sociaaleconomische 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 ongeveer 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 al aanwezige en beeldbepalende gebouwen.

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector ook 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 klimaat adaptieve 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 gehele 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 hierin de planvorming rekening mee is gehouden. Verder is voor de herontwikkeling en restauratie van het kloostercomplex een quickscan specifiek op gebouwniveau uitgevoerd, zie bijlage 1.

Ten aanzien van het klooster specifiek is een ontheffing ten aanzien van de WNB aangevraagd omwille van de vleermuizen, zie bijlage 2.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft in de voorgaande beschreven POVI de hooflijnen 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 beleid neutrale 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.

2.5.2.2 Structuurvisie wonen Zuid-limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal. Dit vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hert van de Euregio Maas Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied, in dit geval net buiten het centrum van Sittard gelegen. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt verder geconstateerd dat de woonvorm welke in dit plan voorhanden ligt niet voor de reguliere woningmarkt van toepassing is. De woonvorm welke van toepassing is op het Watersley terrein en daarmee in het kloostercomplex richt zich slechts op een maatschappelijke woonvorm.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één op één in de tijd gelijkkopen. Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten daarom diverse beleidsafspraken gemaakt.

Naast de kwantitatieve verzadiging, kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Voor het kloostercomplex gelegen aan de Watersley in Sittard is van belang dat de ruimtelijke focus gelegd wordt op het bieden van huisvesting voor een bijzondere doelgroep. De bestaande bebouwing zal gebruikt worden voor het toevoegen van woonproducten voor deze bijzondere doelgroep (specifiek sporters omschrijven?)

Eén van de focusonderdelen van het woonbeleid van de Zuid-Limburgse gemeenten is gericht op het accommoderen van bijzondere woonvragen door specifieke doelgroepen. Dit zijn doelgroepen die om uiteenlopende redenen een andere woonvraag hebben dan de reguliere woningmarkt biedt. Deze doelgroepen vragen vaak naar woningen of woonvormen die een nichemarkt vormen en weinig concurreren met de reguliere woningmarkt. Een nichemarkt kan worden gedefinieerd als een specifiek, klein, afgebakend gebied van een markt.

De specifieke doelgroepen zijn grofweg in twee categorieën in te delen: mensen met een economisch motief en mensen met een sociaal-maatschappelijk motief. Gemeenten in Zuid-Limburg willen mensen uit beide categorieën kunnen huisvesten. Enerzijds omdat dat kansen biedt ter ondersteuning van noodzakelijke economische groei (kennis vasthouden in de regio) en anderzijds omdat de overheid een huisvestingstaak heeft voor groepen mensen die niet zelfstandig in eigen huisvesting kunnen voorzien. We zullen hieronder ingaan op de verschillende specifieke doelgroepen en hun woonwensen.

Onderhavig plan

De woonvormen binnen het klooster voorzien in deze nichemarkt in de vorm van wonen voor (top)sporttalenten. Zoals hiervoor aangegeven zal deze niet concurreren met de woningmarkt en daardoor geen invloed hebben op het vraag en aanbod in het centrum van Sittard. Verder geeft dezelfde woonvisie aan dat ook voor wonen in bijzondere gebouwen (rijksmonument) andere regels gelden. Zo zijn rijksmonumenten bijvoorbeeld uitgesloten van de compensatieplicht.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.5.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De gemeenten hebben samen met de provincie afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op Zuid-Limburgs schaalniveau (Bestuursovereenkomst, april 2016). Deze afspraken sluiten aan bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De principes in het POL, zijn in deze structuurvisie verder uitgewerkt.

Belangrijke principes die aansluitend op het POL in de SVREZL verder zijn vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg:

- Meer stad, meer land: waar het gaat om de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk geclusterd worden in de steden/stedelijke gebieden.
- Dynamisch Voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad, vanuit het perspectief dat verreweg het merendeel van wat er in 2030 aan vastgoed in de drie segmenten staat er nu ook al is. Daarnaast gaat het erom kwalitatieve verbeteringen door te voeren die complementair zijn aan dat wat er is.
- Van Rijkswege geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- Saldering van meters: het POL verankert dat er op Zuid-Limburgse schaal naast een kwalitatieve verbeteringslag sprake is van een noodzakelijke saldering van meters: toevoeging in de vorm van nieuw vastgoed in de drie ruimtelijke segmenten gaat in principe gepaard met een onttrekking.

De opgave is op hoofdlijn vijfledig:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofd- structuur in winkels en kantoren tot er op sub regio niveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Daar waar de leegstand hoger is dan gezond kan de huidige capaciteit in combinatie met beoogde plannen niet onverkort blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbod-verhoudingen. Dit speelt in de winkel- en de kantorenmarkt het sterkst en in mindere mate in de bedrijventerreinenmarkt.

Uitgangspunt hierbij is ook dat de leegstand als gevolg van de structuurvisie niet op alle locaties in Zuid-Limburg zal afnemen, maar dat leegstand zoveel mogelijk alleen optreedt waar de ongewenste neveneffecten van deze leegstand op Zuid-Limburgse en sub regionale schaal zo beperkt mogelijk is. In de SVREZL zijn de ruimtelijke begrenzingen opgenomen, waarbinnen kantoor activiteiten in de toekomst zich nieuw kunnen vestigen.

Onderhavig plan

Bij de ontwikkeling van het onderhavige plan zal het kloostercomplex op Watersley deels een kantoorfunctie behouden. Hierbij is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het kloostercomplex is bestaand en er zal geen uitbreiding voorzien worden. Een groot deel van het kloostercomplex heeft altijd een kantoorbestemming gehad. In de vigerende beheersverordening is dit kantoor specifiek bestemd voor medische- of sociale zorg.

Het kloostercomplex is onderdeel van de gehele Watersley campus, waarbinnen de ambitie bestaat om (top)sporttalenten op te leiden. Buiten de reeds bestaande kantoorruimtes (met de maatschappelijke bestemming), wordt er in het onderhavige plan een aanvulling van een regulier kantoor van 500 m² mogelijk gemaakt. Medewerking wordt dan ook gevraagd om naast de vigerende mogelijkheden ook reguliere kantoorhuisvesting tot een maximum van 500m² toe te staan.

Verder zal de ambitie om prioriteit te geven aan cultuurhistorische panden vervuld worden aangezien het klooster als rijksmonument aangewezen is.

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

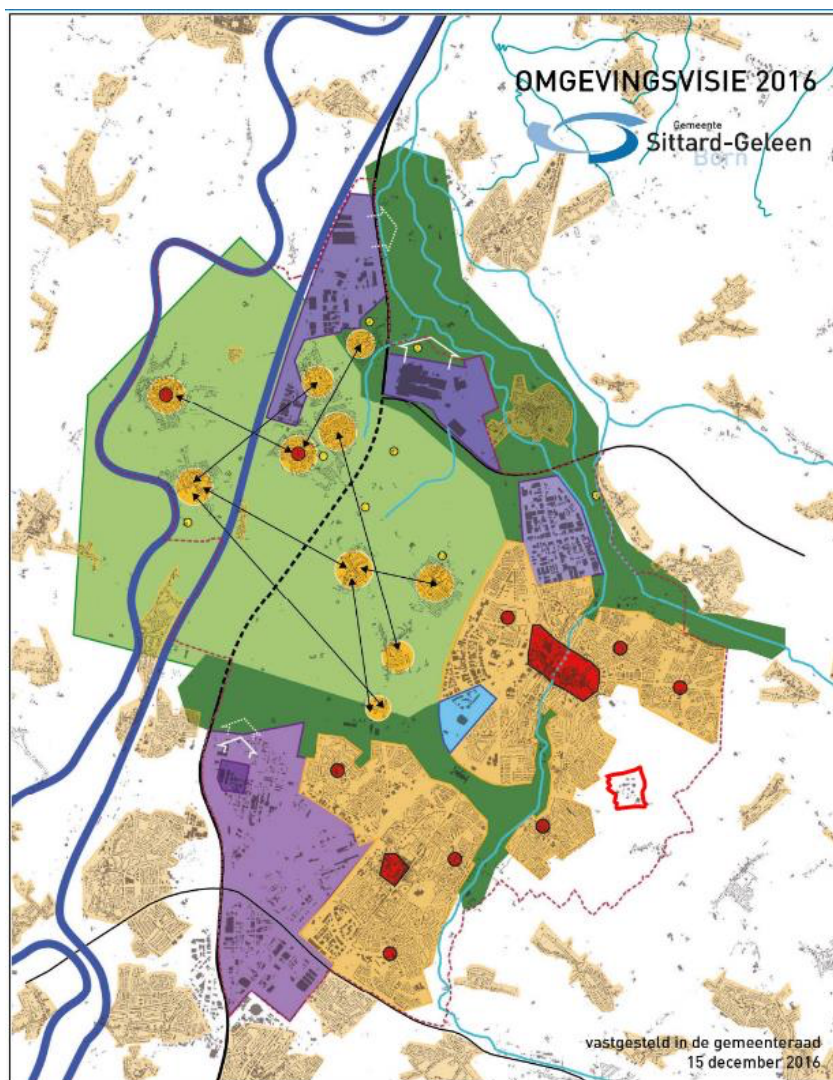
2.5.3 Gemeentelijk beleid

2.5.3.1 Omgevingsvisie

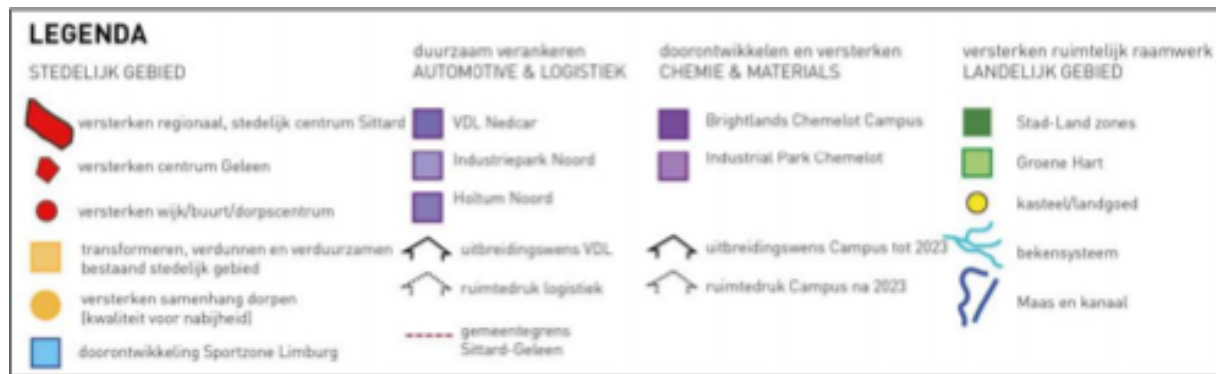
De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige 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 plan.

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 met een rode omlijning weergegeven:



Legenda

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone 'Heuvellandschap'. Aan de zuidoostzijde van Sittard-Geleen begint het heuvellandschap 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 erosie maatregelen 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. Met het herstel van het rijksmonument gelegen aan de voet van het Watersley terrein zullen bovenstaande aspecten versterkt worden. Voor de casco verbouwing van het kloostergebouw is een omgevingsvergunning verleend.

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

Het aspect archeologie in het onderhavige plan is afgestemd met de ARKK en de RCE en verder beschreven in bijlage 7 (rapport cultuurhistorie).

Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021

Op 14 december 2017 is de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021 vastgesteld. In deze visie is 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 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 twee horecavoorzieningen gerealiseerd binnen de contouren van het klooster. Het gaat hierbij om een lunchroom-concept genaamd 'proeflokaal Watersleyde' welke in een separate vergunningaanvraag is vergund en de restaurant/lobby ruimte die bij de logiesfunctie hoort in het gebouw. 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.

Watersley wordt, door haar openbare horecavoorziening (in het geval van het proeflokaal) in verbinding gebracht 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.

2.5.3.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de gemeentelijke ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de gemeente Sittard Geleen. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders [met name Structuurvisie Wonen Zuid Limburg].

Voor de beoogde ontwikkeling zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen.

Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat

Een duidelijke ruimtelijke focus, onder meer door versterking van het centrum stedelijke woonmilieu. Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardig centrum en stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd. Het centrum met stedelijk wonen is vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. Het stimuleren van het centrum stedelijk wonen is in het bijzonder gericht op het centrum van Sittard. De locatie gelegen op Watersley ligt echter in het buitengebied maar toch niet ver van het centrum van Sittard.

De woningen in het klooster voorzien in de huisvesting voor bijzondere doelgroepen. In de woonvisie wordt ten aanzien bijzondere doelgroepen aangegeven dat de woningmarkt zich in hoog tempo ontwikkeld heeft tot een diffuus speelveld met een scala aan doelgroepen en woonwensen. Een gemeente kan niet meer volstaan met de realisatie van uitsluitend reguliere woningen voor de reguliere woningmarkt. Verschillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om huisvesting.

De gemeente Sittard-Geleen onderkent in haar woonbeleid de volgende bijzondere doelgroepen: studenten, topsporters, expats en kenniswerkers, tijdelijke werknemers en statushouders. Daarnaast zijn er zogenaamde sociale urgenten, mensen die om een bepaalde reden met spoed op zoek moeten naar een andere woning en kent het gemeentebestuur met betrekking tot de woonwagencentra's. De woonvorm in het kloostercomplex op Watersley voorziet in de markt van de (top)sporters

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de algemene kaders van de woonvisie aangezien er sprake is van de realisatie van woonvormen voor (top)sporttalenten die zich voor langere tijd willen vestigen op het Watersley terrein. Hierbij wordt aangesloten bij het streven om huisvesting voor bijzondere doelgroepen (topsporters) te faciliteren en is daarnaast sprake van deze woonvorm in een gebouw met een rijksmonumentale status.

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 ook 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.

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 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

Bij het onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van de bestaande afwateringssystemen. Het betreft bestaande bebouwing en het dakoppervlak wordt niet aangepast.

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.

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 2.4 van deze toelichting.

2.6 Milieu

2.6.1 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

De voorliggende vergunningsaanvraag ziet toe op de herontwikkeling van een bestaand gebouw. Voor deze ontwikkeling waarbij slechts gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Er is ook geen sprake van een functie wijziging ten aanzien van het verblijf van mensen. Het kloostergebouw heeft altijd de functie gehad voor het verblijf van mensen.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van de voorliggende vergunningsaanvraag.

2.6.2 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, d.d. 12.08.2020

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. de gebouwvlakken aangehouden voor het bepalen van de afstanden. De woning Watersley 2-4 ligt weliswaar dicht bij de grens van het plangebied, maar op ruime afstand van het voormalige klooster. Het verblijfsklimaat van de gebouwen waar topsporters verblijven is in eerste instantie gecheckt op basis van de richtafstanden geluid die gelden voor woningen, waarna drie situaties nader zijn beschouwd. Geconcludeerd is dat voor deze gebouwen sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport.

Voor twee situaties is de feitelijke geluidssituatie onderzocht, te weten:

- a) Het geluid vanwege de verkeersbewegingen op het eigen terrein;
- b) Het geluid vanwege de verkeer aantrekkende werking, dus het verkeer op de openbare weg.

Bij de buiten het plangebied gelegen woning Watersley 2-4 (voormalige boerderij) 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 verkeer aantrekkende 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 17 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 verkeer aantrekkende 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).

Conclusie onderhavig plan

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 5 bij deze toelichting opgenomen.

2.6.3 milieuzonering

Daar er op de projectlocatie geen gevoelige objecten worden opgericht, vormt het initiatief ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Onderhavig plan

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

2.6.4 luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zal het initiatief in de directe omgeving geen veranderingen veroorzaken. Op een hoger niveau zal het initiatief bijdragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit. Door opwekking van elektriciteit door middel van zonnepanelen op een deel van het platte dak van de achtervleugel is er minder elektriciteitsproductie nodig van verbrandingsovens, waarbij wel sprake is van uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Onderhavig plan

De ontwikkeling behoort dus tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdraagt aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

2.6.5 Externe veiligheid

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 ook 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.

2.7 Archeologie

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 2024 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

In het onderhavige plan zullen geen werkzaamheden plaatsvinden buiten de contouren van het kloostercomplex. Om deze reden kunnen hier geen archeologische waarden gevonden en/of verstoord worden

2.8 Ecologie en stikstof

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.

Watersley totaal

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Meervelt een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan Wet natuurbescherming activiteiten en kleinschalige ontwikkelingen Watersley, Sittard, Bureau Meervelt, rapportnummer 18-018, d.d. 11.04.2018 (update 14.04.2020)

2.8.1 Soortenbescherming

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele beschermde diersoorten. Voor de meeste soorten geldt dat voor de voorgenomen evenementen geen verbodsbepalingen zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Soorten waarvoor wel extra aandacht nodig is, zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Soort	Mitigerende maatregel
Das	Om de belopen pijpen rust te bieden dient (voor zover redelijkerwijs mogelijk) een afstand van 25 meter van de georganiseerde activiteit te worden aangehouden. Op in ieder geval één locatie is dit moeilijker, aangezien de pijp hier langs een doorgaand pad ligt.
Broedvogels (alle)	Aangezien het plangebied jaarrond is opengesteld voor recreatief medegebruik op wegen en paden (ook in het broedseizoen) mag worden aangenomen dat de aanwezige broedvogels óf het recreatief medegebruik accepteren óf een nest bouwen op recreatieluwe locaties. Verstoring van nesten door evenementen waarbij tijdelijke 'pieken' zijn van recreanten treedt naar verwachting niet op.

Onbekend is of gebouwen gebruikt worden als vaste rust- en verblijfplaats en, zo ja, waar invliegopeningen gebruikt worden in de gebouwen. Preventief kunnen maatregelen genomen worden bij het nieuw plaatsen van verlichting of het tijdelijk plaatsen van verlichting. Hieronder volgt een opsomming van mogelijke maatregelen:

- Beperking van verlichting, zodat deze alleen op de hoogstnoodzakelijke plaatsen aanwezig is;
- Zo laag mogelijk houden van de lichtintensiteit;
- Aanpassen van de kleur (bij voorkeur amber);
- Verlichting zo laag mogelijk plaatsen;
- Gebruik van armaturen die voorkomen dat er een uitstraling naar boven is;
- Light-on-demand (met bewegingssensor);
- Het dimmen of uitdoven van verlichting in de nachtelijke uren.

Met het nemen van deze maatregelen kan een overtreding van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Voor wat betreft de bestaande verlichting kan ervan uit worden gegaan dat deze geaccepteerd is door een eventueel aanwezige populatie vleermuizen. Bij vervanging kan echter ook overwogen worden vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken, om de kwaliteit van de leefomgeving voor vleermuizen te verbeteren. Een overtreding van de verbodsbepalingen treedt niet op bij voortgezet gebruik van de bestaande verlichting.

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Onderhavig plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De rapportage van de quickscan Wet natuurwaarden is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Vervolgonderzoeken die nog ten gevolge van deze quickscan uitgevoerd dienen te worden hebben geen betrekking op het onderhavige plan (klooster).

2.8.2 Gebiedsbescherming

Natura2000

Het plangebied ligt niet in een Natura2000-gebied. Door de afstand tot het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' (ruim 3,3 kilometer), de inrichting van het tussenliggende gebied met stedelijke bebouwing en de aard van de ontwikkelingen (zeer kleinschalig in ruimtelijke zin, outdoor- activiteiten, sportieve evenementen) kunnen negatieve effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen op voorhand uitgesloten worden. Het opstellen van een nadere effectenanalyse/passende beoordeling is niet nodig.

Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt in de Goudgroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone. Wezenlijke kenmerken, waarden en kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast. Tijdens de activiteiten en evenementen worden de aanwezige wegen en paden gebruikt. De aanwezige Goudgroene natuurzone brengt restricties met zich mee. Tot de wezenlijke kenmerken en waarden behoren ook de aspecten rust, stilte, donkerte, openheid, de landschapsstructuur, belevingswaarde, de bij het gebied behorende natuurkwaliteit en areaal, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, waterhuishouding, kwaliteit van de bodem, water en lucht. Dat betekent dat (uitzonderingen daargelaten) in de natuurdelen van het plangebied:

- Rekening gehouden wordt met de toegangsregels vanuit de kaders van de Goudgroene natuurzone (behoud van rust, stilte, donkerte, geen fysieke ingrepen), en;
- Rekening gehouden wordt met de aanwezige beschermde natuurwaarden. In hoofdstuk 3 van de rapportage van de uitgevoerde quickscan worden mitigerende maatregelen genoemd.

Het continu verlichten van het terrein en het continu gebruiken van versterkte geluidbronnen in de (directe nabijheid van) de Goudgroene natuurzone binnen het plangebied is niet toegestaan. Hiervan is in de bestaande situatie geen sprake en uitbreiding van de activiteiten zoals nu hier plaatsvinden wordt niet beoogd. Door het huidige gebruik van verlichting en (incidenteel) versterkte geluidbronnen treedt geen aantasting op van wezenlijke waarden en kenmerken. De Beleidsregel Natuurcompensatie is niet van toepassing. In geval van uitbreiding van de activiteiten (meer trainingen in de avonduren met verlichting, meer activiteiten met grotere aantallen mensen), dienen de mogelijkheden hiertoe met de provincie Limburg te worden beschouwd.

2.9 Water

2.9.1 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.

2.9.2 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Sittard-Geleen 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.

2.9.3 Legger en keur Waterschap Limburg

Voor het onderhavige plangebied zijn er geen belemmeringen.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een aanpassing van de beheersverordening dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in deze aanvraag zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

In onderhavig geval is de afgelopen 9 jaar uitvoerig overleg gevoerd met stakeholders uit de omgeving op het gebied van maatschappelijke-, ecologische- en historische waarden. Verder is het voorontwerp bestemmingsplan Watersley einde 2022 ter visie gelegd.

Met betrekking tot de in deze onderbouwing gevraagde medewerking voor het toevoegen van de functie onderwijs en de doelgroep sport en (top) sport gerelateerd zijn er nooit opmerkingen gemaakt dan wel bedenkingen geuit.

Geconcludeerd mag worden dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

2.11 Economische 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.

3. Afweging en eindconclusie

Er wordt medewerking gevraagd om de functie onderwijs toe te voegen en alle functies mogelijk te maken voor de doelgroep sport en sport gerelateerd binnen het gebouw met uitzondering van de kantoorfunctie. Reguliere kantoren kunnen tot een maximum van 500m² gehuisvest worden.

Op basis van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen analyse kan worden geconcludeerd dat de beoogde herbestemming, restauratie en renovatie van het Kloostergebouw wenselijk en inpasbaar wordt geacht omdat:

1. Invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte in de regio aan huisvesting en ondersteuning voor (top) sporters en talenten;
2. De ontwikkeling past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders op vlak van wonen en werken;
3. Invulling wordt gegeven aan bestaand en leegstaand vastgoed; Het initiatief tot realisatie van 44 hotelkamers voor sport en (top) sport gerelateerd is besproken in het overleg Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg, themagroep vrijetijdseconomie (VTE) d.d. 16 december 2021 (bijlage 6);
1. Met nadere onderzoeken op het gebied van archeologie, ecologie, geluid en verkeer is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan;
2. Mede invulling wordt gegeven aan het convenant dat het college van burgemeester en wethouders met Watersley heeft gesloten.