

VERLEEND o.v.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer: 2021-009377
Documentnummer: D2024-00023245
Datum besluit: 28-10-2024



Ruimtelijke Onderbouwing

Proeflokaal Watersleyde

Opdrachtgever: Watersley Development bv

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

<i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
2. Ruimtelijke motivering	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
<i>Het plan</i>	5
2.2 Vigerende bestemmingsplannen/ beheersverordening	7
2.3 Wijzigen gebruik	10
2.3.1 Verkeer	10
2.4 Beleidskader	12
2.4.1 Europees en rijksbeleid	12
2.4.2 Provinciaal beleid.....	17
2.4.3 Gemeentelijk beleid.....	18
2.5 Omgevingsaspecten	24
3. Afweging en eindconclusie	27
<i>Bijlage 1</i>	28
Notitie parkeren	28
<i>Bijlage 2</i>	35
Convenant Watersley	36
<i>Bijlage 3</i>	37
Tekening parkeren.....	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing vormt de herbestemming en renovatie van de voormalige werkplaats van Pergamijn tot 'Proeflokaal Watersleyde', een horecafunctie van de derde categorie.

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 groepswoningen en een opleidingsgebouw met studentenkamers en allerlei dagbestedingsgebouwen elders op het terrein. Nadat in 2003 de Paulusstichting fuseerde met de Papijnklinieken 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 casco restauratie van het klooster, daarnaast zal er middels het proeflokaal een eerste herbestemming aan (een deel van) het klooster gegeven worden.

Kort gezegd wordt medewerking gevraagd om de functie horeca toe te voegen en de daarvoor benodigde vergunning voor de bouwkundige werkzaamheden voor het geschikt maken van de ruimte.

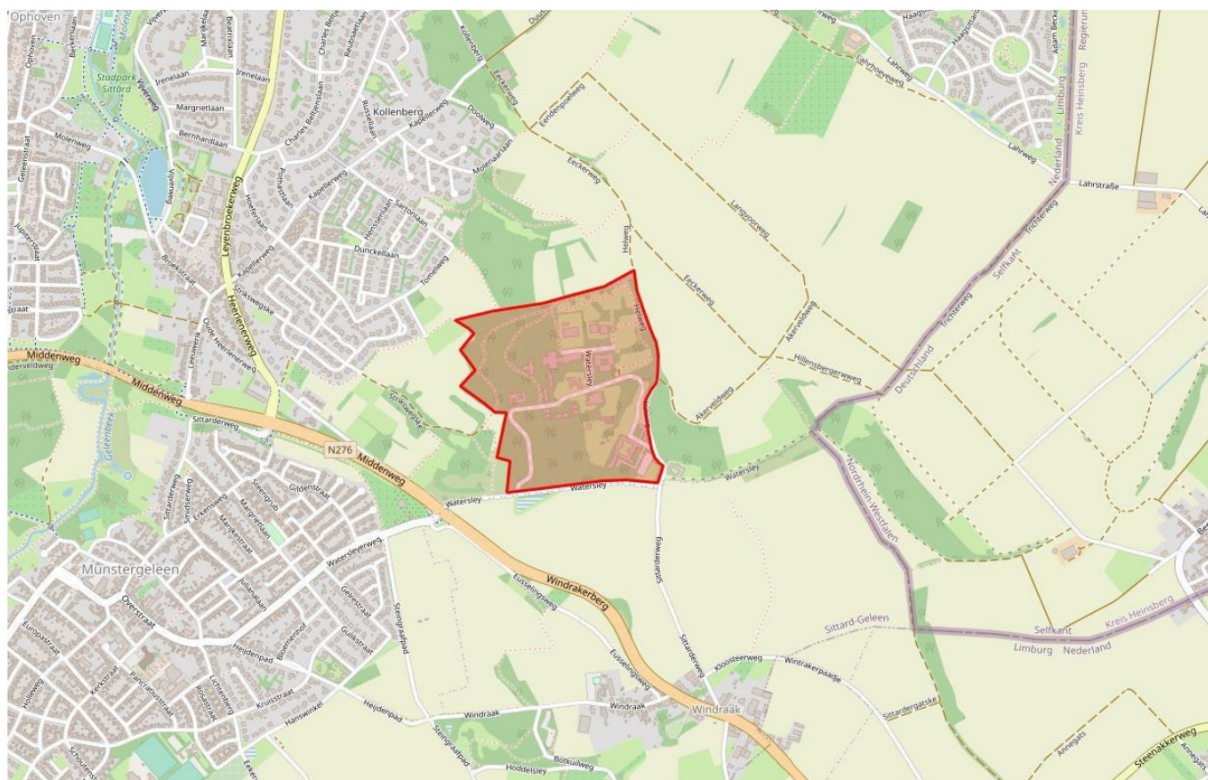
2. Ruimtelijke motivering

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:



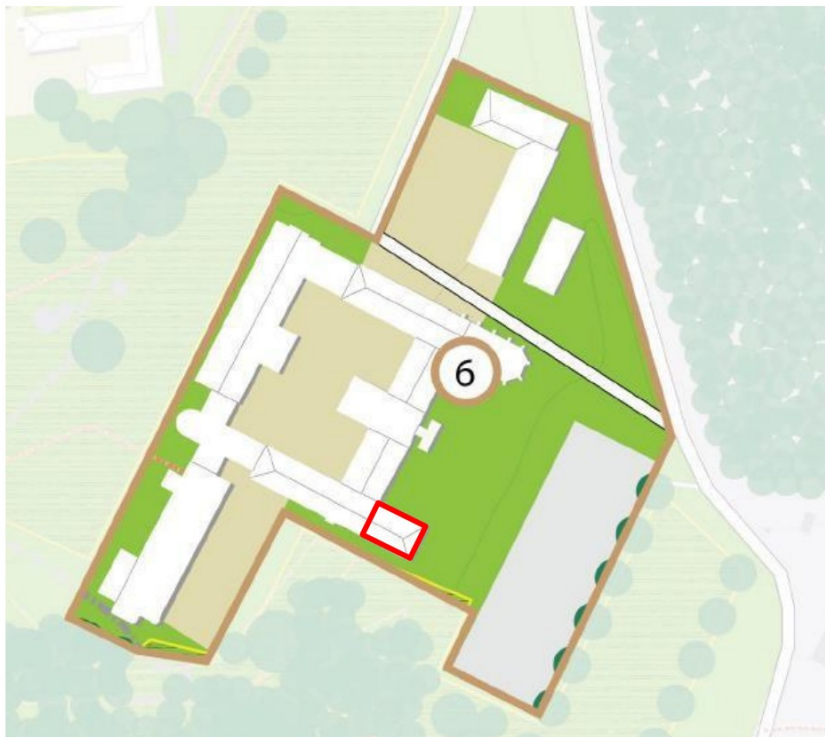
Overzichtskaartje plangebied

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 Maasrijn, 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.

Het plan

De projectlocatie betreft de gronden in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, waarop het voormalige kloostergebouw is gevestigd. Het klooster is 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.

Het proeflokaal zal in de voormalige werkplaats gevestigd worden in de zuidelijke punt van het gebouw. Op onderstaande afbeelding is in het rood aangegeven waar het proeflokaal gevestigd zal worden.



Uitsnede deelgebied & aanduiding deel proeflokaal (rood)

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

Verder wordt er een restaurant (horeca van categorie 3) gerealiseerd waarvoor deze vergunningsaanvraag van toepassing is.

2.2 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 omlijnning weergegeven:

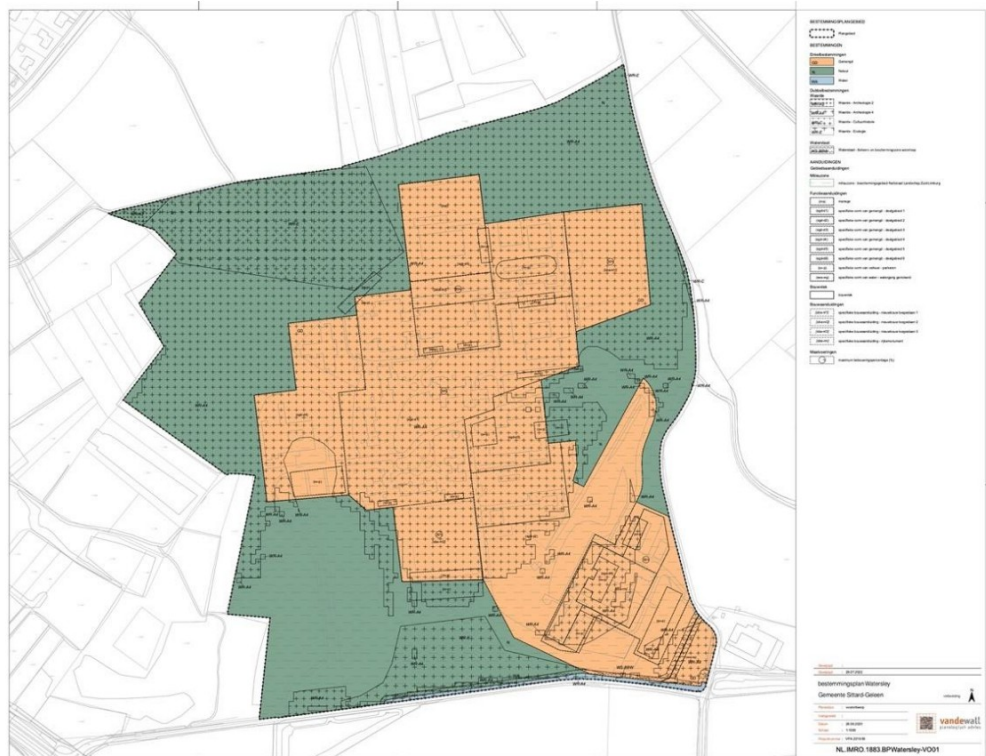


Illustratie beheersverordening 'Watersley'

Bestemmingsplan 'Watersley'

Op de vorige pagina is de beheersverordening van Watersley beschreven. Op deze pagina zal verder ingegaan worden op de laatste ontwikkelingen rondom Watersley en dan specifiek het ter ontwerp liggende bestemmingsplan. Voor het gebied van Watersley is de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft reeds in de maanden December ('23), Januari en Februari ('24) ter inzage gelegen. Voor de volledigheid zal er ook een doorkijk gegeven worden hoe de vergunningsaanvraag zich verhoudt tot het nieuwe bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het nieuwe bestemmingsplan van Watersley afgebeeld. Deze uitsnede laat zien dat er aan het middengebied een bestemming 'gemengd' gegeven is. Binnen deze bestemming zullen zich gemengde functies (gaan) vestigen. Specifiek is er per deelgebied nog een verdere verfijning hieraan gegeven. Voor het proeflokaal betekend dit dat het in deelgebied 6 (zoals reeds beschreven op pagina 7) van het bestemmingsplan gevestigd is. Hierin is in de planregels al ingespeeld op het proeflokaal waarbij er de mogelijkheid geboden is voor het vestigen van een horeca bestemming categorie 3.



3.1.7 Deelgebied 6

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - deelgebied 6' (sgd-d6) zijn, naast de functies zoals vastgelegd onder [artikel 3 lid 1.1](#), de volgende doeleinden toegestaan:

- horeca van horecacategorie 6, in de vorm van een sportgerelateerd (dus uitsluitend bestemd voor de doelgroep zoals benoemd onder artikel 1.67) hotel met maximaal 50 hotelkamers;
- zelfstandige kantoren, met een maximale gebruiksoppervlakte van 500 m²;
- horeca van categorie 3, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 600 m²;
- een verblijfsfunctie zoals gedefinieerd in artikel 1.72 met de hierbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid;
- een bijeenkomstfunctie in de vorm van congres, vergaderen, etc.

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 Pergamiijn, 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	m²	233	Nee	Ja
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		

2.3 Wijzigen gebruik

2.3.1 Verkeer

In bijlage 2 van deze ruimtelijke motivering is een notitie verkeer te vinden waar de verschillende verkeersaspecten onderzocht worden. Hierin is omschreven in hoeverre de verkeerskundige effecten van het onderhavige plan van toepassing zijn. Hieronder worden alvast de conclusies welke uit de notitie naar voren gekomen zijn beschreven.

Effecten van het plan

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.

In een reeds uitgevoerd onderzoek is bekeken in hoeverre het noodzakelijk is om aanpassingen te doen aan het kruispunt van de Watersley op de N276. Gezien de voormalige invulling van Watersley, waar de kruising reeds op berekening is, is bekeken welke hogere verkeersbelasting tot een overschrijding zou leiden waardoor aanpassingen 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. Het proeflokaal Watersleyde voorziet echter in een beperkte toename in gemotoriseerd verkeer. De locatie maakt zelfs dat de meeste bezoekers per voet of fiets zullen komen. Deze beperkte toename in verkeersdruk op de Watersley en het kruispunt betekend dat er geen aanpassingen noodzakelijk zijn. Er zullen geen nadelige gevolgen naar aanleiding van de voorliggende aanvraag zijn.

Fietsers en voetgangers

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

Openbaar vervoer

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

2.4.1. Parkeren

Parkeerbalans

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

De parkeerbalans is voor het gehele proeflokaal Watersleyde berekend. In de onderstaande tabel is een overzicht van de verschillende functies binnen het plangebied en het aantal parkeerplaatsen dat hiervoor benodigd is weergegeven:

Horeca en cultuur	Oppervlakte (in m2)	Eenheid	Parkeernorm (per 100 m2 bvo)	Totaal
Proeflokaal Watersleyde	233	Per 100 m ² bvo	12	28
Totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van horeca en cultuur				28

In bovenstaande tabel is de parkeerbalans voor het proeflokaal weergegeven. Hierin komt het aantal parkeerplaatsen op een totaal van 28 parkeerplaatsen uit. Deze parkeerplaatsen kunnen voorzien worden in het voorterrein van het klooster. Zie hiervoor de bijlagen met situatietekening.

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

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees en rijksbeleid

2.4.1.1 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.

2.4.1.2 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

Dit plan heeft geen negatieve effecten op de gebieds- en soortenbescherming. De functiewijziging ten behoeve van horeca heeft geen negatieve effecten op soorten (deze zijn niet aanwezig in de directe nabijheid) en de natura 2000 gebieden (vanwege de grote afstand).

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 behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen specifieke regels opgenomen, die niet ook in andere nationale wet- en regelgeving zijn vastgelegd. Het plan gaat om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het aspect water is daarom niet aan de orde.

2.4.1.3 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.

2.4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 zeehaven terrein, 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.

Gezien het feit dat er in het onderhavige plan slechts een nieuwe invulling aan het proeflokaal (leegstaand), welke slechts een klein onderdeel is van het 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-onderbouw' 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 onderbouw 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.

2.4.1.5 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.

2.4.2 Provinciaal beleid

2.4.2.1 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 plan

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

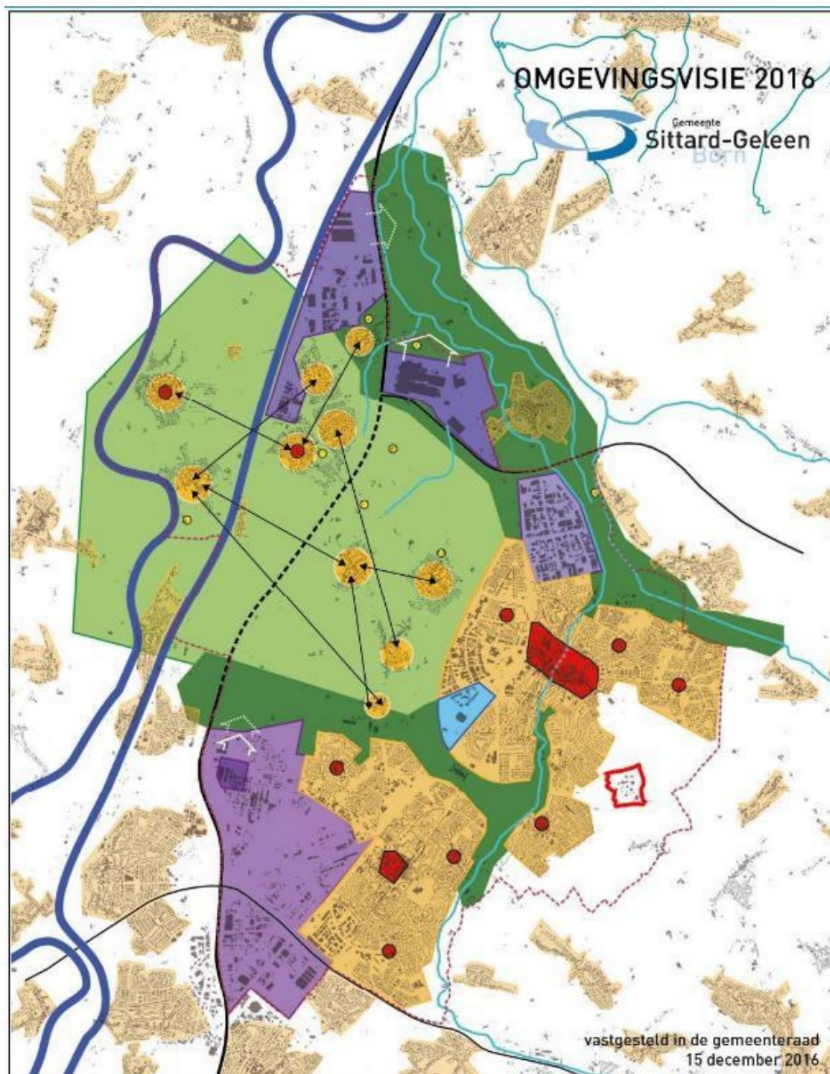
2.4.3 Gemeentelijk beleid

2.4.3.1 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 omlijnning weergegeven:



Legenda

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone 'Heuvel landschap'. Aan de zuidoostzijde van Sittard-Geleen begint het heuvel landschap van Zuid-Limburg. Vanuit het stedelijk gebied is deze steilrand, gevormd door de Kollenberg, de Windraak en de Danikerberg (gemeente Beekdaalen), 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 'Heuvel landschap');
- 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 relicten 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.

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 Sittard.

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.

2.5 Omgevingsaspecten

2.5.1 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.

2.5.2 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 plan

In het onderhavige plan zullen geen werkzaamheden plaatsvinden buiten de contouren en/of bedrijfstijden van het proeflokaal. Om deze reden zal er geen hinder aan de omgeving van toepassing zijn.

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).

2.5.3 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.

2.5.4 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.

2.5.5 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.

2.5.6 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.

2.5.5 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 vraag of het realiseren van de horecavoorziening in het kloostercomplex de belangen van anderen zal schaden. Gezien de afstand tot omliggende bebouwing zal er geen hinder ondervonden worden van deze horecavoorziening. Verder is de toevoeging op deze locatie een positieve ontwikkeling zoals opgenomen in de horecavisie van de gemeente Sittard-Geleen.

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

3. Afweging en eindconclusie

Er wordt medewerking gevraagd om de functie horeca toe te voegen en de bouwkundige aanpassingen te doen aan de desbetreffende ruimte in het klooster. De horeca van een categorie 3 is een goede aanvulling zoals omschreven in de horecavisie van de gemeente Sittard-Geleen op deze locatie.

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

1. Invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte om horeca in het buitengebied, voor voornamelijk wandelaars en fietsers, toe te voegen.
2. Dit aansluit bij de horecavisie zoals opgesteld door de gemeente Sittard-Geleen;
3. Invulling wordt gegeven aan bestaand en leegstaand vastgoed met de huidige status van een rijksmonument;
4. Met nadere onderzoeken op het gebied van archeologie, ecologie, geluid en verkeer is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan;

Bijlage 1

Notitie parkeren

PROJECT **Proeflokaal Watersleyde – Notitie verkeer**

Betreft Notitie verkeer ten aanzien van Proeflokaal Watersley Klooster

Datum 20-05-2024

Pagina 1 / 1

Inleiding

In deze voorliggende notitie is de verkeersafwikkeling onderzocht voor de functiewijziging van het proeflokaal Watersleyde in het kloostercomplex op Watersley. In het kader van de exploitatie van het klooster is er de wens een horecavoorziening te realiseren welke voor bezoekers toegankelijk is. In dit onderzoek is bekeken of deze andere functie geen nadelige gevolgen ten aanzien van verkeer op de omgeving zal hebben.

De afbeelding hieronder laat de locatie van het proeflokaal Watersleyde.

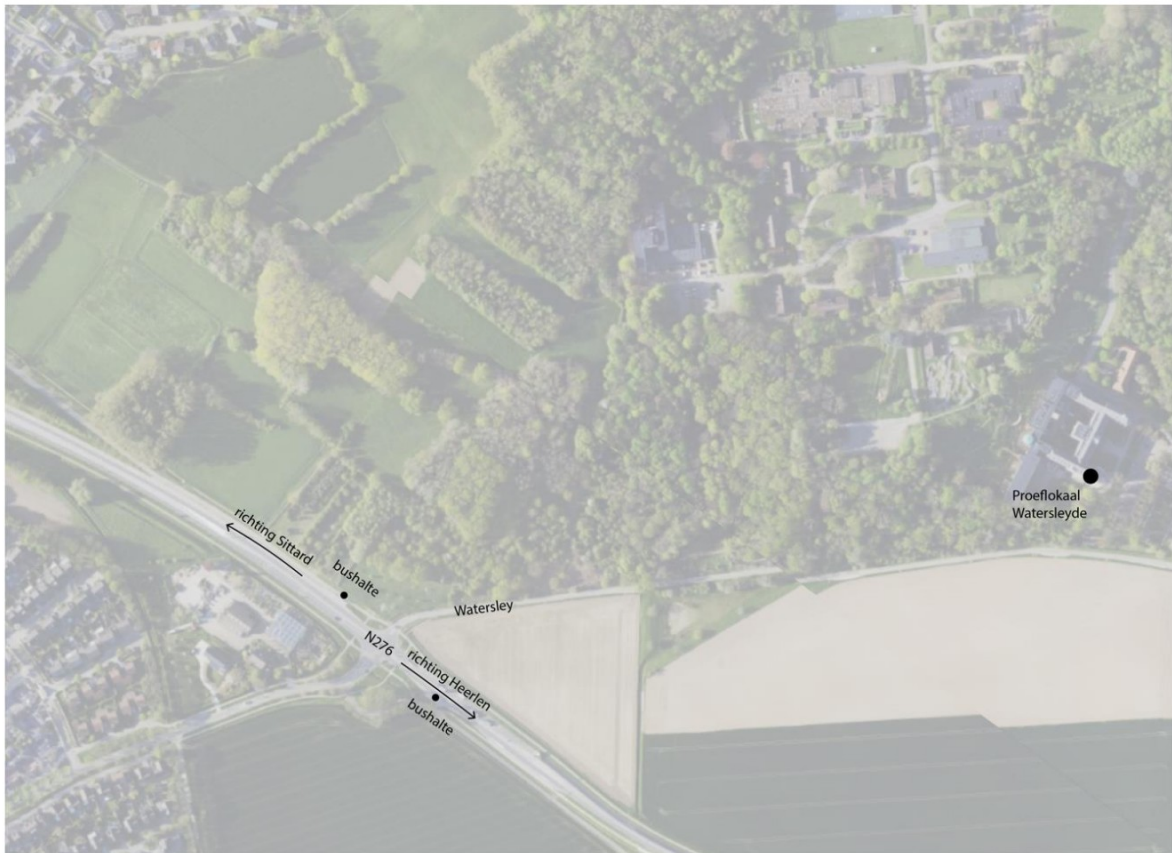


Afbeelding locatie Proeflokaal Watersleyde, Watersley.

Inhoud

De opzet van de nota is als volgt; ten aanzien van de verkeer aantrekkende werking van de locatie zijn twee aspecten van belang. De verkeersgeneratie welke veroorzaakt zal worden door de verkeersbewegingen en het parkeren in de nabijheid van het klooster. Verder zullen nog zaken als openbaar vervoer en fietsverkeer aangehaald worden.

- Doelgroepen incl. verdere toelichting
- Autoverkeer
- Fietsverkeer
- Openbaar vervoer



Afbeelding parkeren, fiets&scooter stalling & openbaar vervoer

Doelgroepen.

De doelgroep betreft bezoekers aan deze horecavoorziening. Het klooster is gelegen langs de route van het Pieterpad en in het buitengebied van Sittard-Geleen. De omgeving wordt veelvuldig gebruikt door voetgangers en fietsers. Ter onderbouwing van het aspect verkeer zullen de onderdelen parkeren en verkeersgeneratie op basis van de huidige normen onderzocht worden, maar kan in acht genomen worden dat de feitelijke verkeerscijfers lager zullen uitvallen gezien de doelgroep.

Openbaar vervoer.

Een eerste korte toelichting zal gegeven worden op het gebruik van openbaar vervoer op de locatie. Vanuit het proeflokaal gelegen op Watersley is het ca. 10 min lopen naar de dichtstbijzijnde bushalte. Vanaf deze, tweezijdige, halte is het mogelijk om de bus naar het centrum van Sittard of naar het centrum van Heerlen te pakken. Middels beide busverbindingen kan het station van Heerlen of Sittard bereikt worden, vanwaar verder gebruik gemaakt kan worden van een treinverbinding.

Autoverkeer.

Verkeersgeneratie.

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.

In een reeds uitgevoerd onderzoek is bekeken in hoeverre het noodzakelijk is om aanpassingen te doen aan het kruispunt van de Watersley op de N276. Gezien de voormalige invulling van Watersley, waar de kruising reeds op berekening is, is bekeken welke hogere verkeersbelasting tot een overschrijding zou leiden waardoor aanpassingen 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 invulling voor wat betreft het proeflokaal Watersleyde zorgt voor een minimale toename verkeersdrukke zal zijn. De verwachting is zelfs dat de bezoekers voornamelijk gebruik zullen maken van het openbaar vervoer of andere vervoersmiddelen (anders dan autoverkeer). Er zullen geen nadelige gevolgen naar aanleiding van de voorliggende aanvraag zijn.

Parkeernorm huidig en nieuw berekenen.

Om een beeld te krijgen van de verandering in de parkeerbelasting van de locatie is een vergelijk gemaakt tussen de huidige opzet en de toekomstige vraag. Om deze te bepalen is rekening gehouden met de huidige invulling van het pand als kantoor, alsook gekeken naar de huidige parkeerplaatsen in de omgeving.

Gegevens proeflokaal Watersleyde:

Totale oppervlakte: 233 m² BVO

Huidige bestemming: kantoorfunctie (sociale en medische zorg).

Nieuwe bestemming: horecafunctie.

Uitgangspunt aantal vierkante meters: 233 m² BVO.

Conform de parkeernota van de gemeente Sittard dienen de volgende normen voor het parkeren gehandhaafd te worden.

Autoparkeren (huidig)

Kantoor zonder baliefunctie; 1,5 ppl per 100 m² BVO

Autoparkeren (nieuw):

Restaurant; 12 ppl per 100 m² BVO

Berekening parkeernorm

Bovenstaande normen en oppervlaktes resulteren in de volgende parkeeraantallen.

Huidige situatie *Kamergewijze verhuur (vml. Verpleegstersflat).*

$233 \times 1,5/100 = 4$ Parkeerplaatsen.

Huidige situatie *Kamergewijze verhuur (t.b.v. ontheemden).*

$233 \times 12/100 = 28$ Parkeerplaatsen.

Conform de normering dient er in de toekomstige situatie rekening gehouden te worden met 24 nieuwe parkeerplaatsen voor auto's. Dit ter vergelijking met de huidige situatie waarbij er, op basis van de huidige normering, 4 parkeerplaatsen voorzien zouden moeten zijn.

Direct aan het klooster gelegen is een parkeerplaats waar deze parkeerplaatsen voorzien zijn. In bijlage 3 zijn de aantallen van deze reeds bestaande parkeerplaats weergegeven.

Conclusie

In deze voorliggende notitie zijn de parkeer en verkeersbelasting naar aanleiding van de gewijzigde functie in het kloostercomplex op Watersley onderzocht. In het onderzoek is meegenomen in welke hoedanigheid de verschillende verkeersstromen, voetgangers, fiets en auto-verkeer, van invloed zijn op de omgeving van het proeflokaal en in welke hoedanigheid de nieuwe horecavoorziening van impact zal zijn. Concluderend kan gezegd worden dat er vrijwel geen impact op de omgeving zal zijn voor wat betreft het aspect parkeren. De benodigde parkeerplaatsen zijn reeds voorhanden op eigen terrein, waardoor dit niet tot overlast zal gaan zorgen.

De verkeersgeneratie is nog verder onderzocht in relatie tot de toegangsweg en kruispunt. Hier vallen de cijfers ver onder de aantallen om tot aanpassingen aan een van beide over te gaan.

De ervaring leert dat er met name gebruik van fiets en/of openbaar vervoer zal zijn, waardoor ook de feitelijke verkeersstromen lager zullen uitvallen dan de normen schetsen. Op basis hiervan is er op het aspect verkeer geen bezwaar om de nieuwe horecavoorziening proeflokaal Watersleyde toe te staan.

Bijlage 2

Convenant Watersley

CONVENANT

ONDERGETEKENDEN

- 1] **Sports & Talentpark Watersley B.V.**,
ingeregistreerd in het KvK-register onder nummer 61418730, gevestigd te Watersley 31, 6132 KA Sittard, ten deze vertegenwoordigd door Joop Petit, hierna te noemen **Watersley**;
- 2] **De publieke rechtspersoon DE GEMEENTE SITTARD-GELEEN**,
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130475 en zetelende aan de (6131 LB) Hub Dassenplein 1, te Sittard, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouders P.M. Meekels en A.L.W.G. Houtakkers, daartoe bevoegd op grond van het collegebesluit d.d. 14 juni 2022, daartoe op grond van het bepaalde in art. 171 lid 2 Gemeentewet gemachtigd door burgemeester, de heer mr. J.T.C.M. Verheijen;

SAMEN-WERKEND IN PARTNERSCHAP

Watersley:

- Is een organisatie die liefde voor sport, talentontwikkeling en vooral ook toptalentontwikkeling op een zakelijke wijze verbindt aan de regio
- Heeft geïnvesteerd en wil verder investeren in een wooncampus voor (internationale) talenten. Op deze campus zijn wonen, opleiden, werken en vrije tijd met elkaar verbonden tot een optimale ontwikkelomgeving voor talent;
- Wil sportevenementen op hoog niveau blijven organiseren waar breedtesport op aansluit, door in te zetten op talentontwikkeling in de breedste zin van het woord;
- Werkt samen met andere accommodaties in de omgeving zoals het High Performance Centre, het Tom Dumoulin Bike Park, de Wielersbaan Geleen en het straks vernieuwde Sportpark Glanerbrook
- Houdt bij de ontwikkeling van het gebied Watersley en de organisatie van sportevenementen aldaar en in de omgeving rekening met natuur- en landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden
- Geeft invulling aan transformatie van het gebied Watersley van een zorgfunctie naar een sport- en wooncampus
- Hergebruikt de bestaande zorgwoningen en alle gebouwen van de zorginstelling voor sporters en sport ondersteunende voorzieningen
- Voorkomt daarmee dat het gebied en de gebouwen niet leegstaan en verpauperen
- Geeft een kwalitatieve impuls aan het gebied, de omgeving en is een aanvulling op de functies in Sittard-Geleen en de regio
- betreft belanghebbenden bij de doorontwikkeling van Watersley

Gemeente:

- Brengt vanuit de Toekomstvisie 2030 de nieuwe manier van samenwerken met inwoners en partners in de praktijk: "Zo doen we dat in Sittard-Geleen"
- Is samen met andere partners initiatiefnemer van het Sportakkoord Sittard-Geleen
- Is opdrachtgever van het beweegstimuleringsprogramma uitgevoerd door Ecsplora
- Stelt de sporter – juist ook de inwoner die nu nog niet sport/beweegt – centraal door het
 - o Vergroten van aanbod en de toegankelijkheid van kwalitatief goede sportfaciliteiten (op accommodaties, maar ook in de openbare ruimte)
 - o Vergroten van sportaanbod, onder andere door samenwerking met en tussen verenigingen en sportaanbieders
- Ondersteunt gebiedsontwikkelingen - zoals Watersley - vanuit het sport- en gezondheidsbeleid, het versterken van de natuur- en landschapswaarden en het behoud van erfgoed, in een goede afweging van belangen en met inachtneming van wet- en regelgeving en met participatie van belanghebbenden

Gemeente ziet de ontwikkelingen op Watersley als een grote toegevoegde waarde voor de gemeente Sittard-Geleen vanuit de algemene sportstimulering, maar ook vanuit de aantrekkelijkheid voor topsporters en jong talent door goede huisvesting en begeleiding, (top)sportevenementen en innovatie op het gebied van (top)sportbeoefening (waaronder voeding/lifestyle). Bovendien hecht de gemeente grote waarde aan de herontwikkeling van het gebied Watersley en de omgeving. Het gebied Watersley maakt deel uit van het uitloopegebied Kollenberg. De ingezette herontwikkeling is een waardevolle invulling met behoud van het rijksmonument en zorgt voor een kwalitatieve herontwikkeling van de landschappelijke waarden van het gebied en zijn omgeving. Om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling wordt een landschappelijke visie opgesteld.

Watersley ziet de ontwikkelingen in de gemeente op het gebied van goede, unieke en toegankelijke sportfaciliteiten (accommodaties, sportieve omgevingen en openbare ruimte), in samenwerking met het onderwijs, als kans om in te zetten voor de aantrekkelijkheid van de omgeving van Watersley voor jong talent en topsporters.

Samen creëren Watersley en de gemeente een unieke sportinfrastructuur. Ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. Daarbij wordt intensief samengewerkt met partners bij onder meer onderwijs-, zorginstellingen, bedrijfsleven, andere overheden en sportbonden.

Het partnerschap heeft een grote wederzijdse toegevoegde waarde om:

- De waarde van sport voor gezondheid en sociale cohesie te versterken
- De doelen en uitgangspunten van het Sportakkoord verder te borgen
- Verder te werken aan talentontwikkeling in het bijzonder

SPREKEN AF OM:

over deze ontwikkelingen en samenwerking regelmatig en positief te communiceren richting inwoners en partners;

twee keer per jaar een overleg plaats te laten vinden tussen de verantwoordelijk wethouders en de directie van Watersley;

voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarin de beoogde ontwikkeling is opgenomen binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening;

te komen tot een anterieure overeenkomst die enkel betrekking heeft op de door de gemeente te maken ambtelijke kosten en kosten genoemd in de kostenstaat zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;

ambtelijk te voorzien in een reguliere overlegstructuur met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- a. *Bestemmingsplan (totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is) en vergunningen voor het gebied Watersley*
- b. *Sportstimulering*
- c. *Evenementen en accommodaties*
- d. *Sociaal-maatschappelijke programma*

Bijlage 3

Tekening parkeren

