

Raad-2009-087

Disnummer: 111093

Onderwerp: Bestemmingsplan Kloosterkwartier

Meegestuurde stukken:
Geen

Ter inzage liggende stukken:

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Raadsbesluit inzake krediet Kloosterkwartier
3. Bodemonderzoek
4. Notitie akoestische consequenties uitbreiding parkeergarage
5. Onderzoek luchtkwaliteit
6. Watertoets
7. Aanwijzingsbesluit rijksdienst voor monumentenzorg
8. Archeologisch onderzoek
9. Ecologisch onderzoek
10. Berekening parkeerbalans
11. Advies PCGP
12. Advies VROM-inspectie

Steller (t.b.v. technische vragen): roel.friesen@sittard-geleen.nl

Contactpersoon griffie: nicolle.bisschoff@sittard-geleen.nl

Aanvullende informatie:

Iedere fractie heeft op 15 juli een concept-bestemmingsplan aangeleverd gekregen op de fractiekamer

Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):

17 september	Commissie Ruimte, Mobiliteit, Duurzaamheid en Sport
1 oktober	Raad

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Bestemmingsplan kloosterkwartier

Voorstel

Het bestemmingsplan “Kloosterkwartier” gewijzigd vast te stellen conform de in de inleiding genoemde wijzigingen 1 tot en met 10.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ Nee ☒ Ja

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. M.E.J. Goldsmits-Brouns
---------------------------------	---

Eerdere besluitvorming

Op 22 januari 2002 heeft het college ingestemd met een eerder voorontwerpbestemmingsplan voor de herbestemming van het Kloosterkwartier. Omdat de toenmalige ontwikkelaar het initiatief niet heeft doorgezet, is de procedure van het bestemmingsplan beëindigd.

Op 29 januari 2008 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 16 september 2008 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Op 18 september 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor het opwaarderen van de infrastructuur ten behoeve van het project Kloosterkwartier

Aanleiding

Herontwikkeling van het Ursulinen- en Dominicanenklooster

Inleiding

Fontys Hogescholen is van diverse locaties in Sittard verhuisd naar de nieuwbouw gelegen naast de schouwburg in Sittard. De oude schoolgebouwen, het voormalige klooster, gelegen aan de Oude Markt en het Kerkepad kwamen daarom leeg te staan. Nadat eerst Suydergrond van een herontwikkeling heeft afgezien, is nu Laudy Bouw en Ontwikkeling BV in opdracht van Monumenten Limburg BV bezig met de projectontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. Slechts een (nieuwere) vleugel is gesloopt, wordt herbouwd en aangepast aan de bestaande historische bebouwing.

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende functies (op pagina 36 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan staat een foto waarop de diverse complexonderdelen te zien zijn):

- Ursulineninternaat: wonen,
- Ursulinenpensionaat: horeca (hotel)
- Jezuïtenschool: horeca (hotel met op de beganegrond conferentie- en vergaderzalen en gebruik ten behoeve van muziek- en dansevenementen)
- centrumvoorzieningen
 - o Ursulinenverblijf:
 - beganegrond: horeca categorie 2,
 - eerste verdieping: detailhandel, kookstudio
 - overige verdiepingen: wonen
 - o gedeelte van het Dominicanenklooster:
 - begane grond en eerste verdieping: horeca categorie 2
 - overige verdiepingen: wonen
 - o Dominicanenklooster:
 - begane grond: detailhandel
 - verdere verdiepingen: wonen en kantoordoeleinden
 - cour: ondergrondse kantoren.

Voor bovenstaande functies is reeds een vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) van het bestemmingsplan verleend. Om een en ander planologisch te verankeren maar ook om binnen kaders enige flexibiliteit te geven door middel van binnenplanse ontheffingen is gekozen voor een bestemmingsplan.

De door de PCGP gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 21 maart 2008 is van de VROM-Inspectie advies ontvangen:

1. luchtkwaliteit: het onderzoek naar de luchtkwaliteit is gedaan op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De inspectie vraagt om de paragraaf te actualiseren en te verwijzen naar de Wet luchtkwaliteit 2007.
2. straalpad: de inspectie wijst erop dat in het noordelijke deel van het plangebied een straalpad ligt. Dit straalpad dient gevrijwaard te blijven van obstakels, zoals gebouwen en andere bouwwerken: binnen een zone aan weerszijden van het straalpad mogen geen bouwwerken worden opgericht hoger dan 20 meter. Met een verwijzing in de toelichting kan worden volstaan.

Deze opmerkingen leiden tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling:

1. Paragraaf 2.4.3 van de toelichting wordt gewijzigd: op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad een nieuwe retailstructuurvisie vastgesteld. De in het bestemmingsplan toegelaten detailhandel past binnen de in de visie gestelde kaders. Hiermee wordt de nieuwe winkelvestigingen direct aangrenzend aan de bestaande winkelstraten mogelijk gemaakt onder de voorwaarden dat sprake is van toevoeging van kwaliteit en onderscheidendheid.
2. in paragraaf 3.2.3 van de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar de Wet luchtkwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar het Besluit luchtkwaliteit 2005
3. paragraaf 3.2.9 wordt toegevoegd en komt te luiden: Aan de noordzijde maar dan net buiten het plangebied loopt een straalpad. Omdat het nieuwe bestemmingsplan niet voorziet niet hogere bebouwing dan nu reeds aanwezig is, is het bestemmingsplan niet van invloed op het straalpad.
4. aan artikel 3.1 is onder 13 toegevoegd dat binnen de bestemming "centrum", de gronden mede bestemd zijn voor terras ter plaatse van de aanduiding "terras" op de verbeelding (plankaart). Concreet betekent dat dat de gronden gelegen buiten het bebouwingsvlak met de bestemming "centrum" mede bestemd zijn voor terras.
5. Artikel 5 lid 2 onder d is gewijzigd in artikel 5.2 onder 4 in die zin dat de juiste bestaande bouwhoogte is opgenomen: 27 meter in plaats van 10 meter
6. Artikel 3 lid 2 onder c is gewijzigd in artikel 9.2 onder 3 in die zin dat de juiste bestaande bouwhoogte is opgenomen: 26 meter in plaats van 9 meter.
7. op de verbeelding (plankaart) is ook het talud van de Dominicanenwal en niet alleen de bovenzijde van de wal, opgenomen binnen de gronden met de aanduiding sc-dw
8. op verzoek van de huidige eigenaar is artikel 3.1 onder 6 toegevoegd, waarin is bepaald dat de maximale oppervlakte van de in dat artikel bedoelde horeca niet meer mag bedragen dan 200 m².
9. op verzoek van de huidige eigenaar is binnen de bestemming "verkeer-verblijfsgebied" is de ontheffingsmogelijkheid van de gebruiksregels voor "kantoren" komen te vervallen.
10. de voorschriften zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen omgezet in bestemmingsplanregels. Dit is een wettelijke verplichting.

Beoogd resultaat

1. Herontwikkeling van de leegstaande kloostercomplex
2. geven van een impuls aan de ontwikkeling van de binnenstad van Sittard
3. planologische verankering van de ontwikkeling binnen kaders flexibiliteit geven aan de ingezette ontwikkeling

Argumenten

- 1.1. het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.
- 1.2. de ontwikkeling geeft een duurzame invulling van het kloostercomplex
- 1.3. de ontwikkeling kan een impuls geven aan de ontwikkeling van de binnenstad

Kanttelingen

n.v.t.

Toelichting financiële consequenties

n.v.t.

Toelichting juridische consequenties

Dit bestemmingsplan volgt de procedure volgens de nieuwe Wro. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan geen goedkeuring meer behoeft van Gedeputeerde Staten en dat rechtstreeks beroep bij de Raad van state kan worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Raadsbesluit inzake krediet Kloosterkwartier
3. Bodemonderzoek
4. Notitie akoestische consequenties uitbreiding parkeergarage
5. Onderzoek luchtkwaliteit
6. Watertoets
7. Aanwijzingsbesluit rijksdienst voor monumentenzorg
8. Archeologisch onderzoek
9. Ecologisch onderzoek
10. Berekening parkeerbalans
11. Advies PCGP
12. Advies VROM-inspectie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Roel Friesen Telefoon : 046-4778615 E-mail : roel.friesen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: R. J. M. Guyt Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg. nummer : 2009/111093 Reg. datum : 01-07-2009 Reg.nummer(s) bijlagen:
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. M.E.J. Goldsmits-Brouns

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 14 juli 2009, gemeenteblad 2009,
nummer 87 ,

b e s l u i t :

Het bestemmingsplan "Kloosterkwartier" gewijzigd vast te stellen een en ander conform de in het
raadsvoorstel genoemde wijzigingen 1 tot en met 10.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van
1 oktober 2009

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox