



Gemeente
Sittard-Geleen
Born



AGNETENPARK

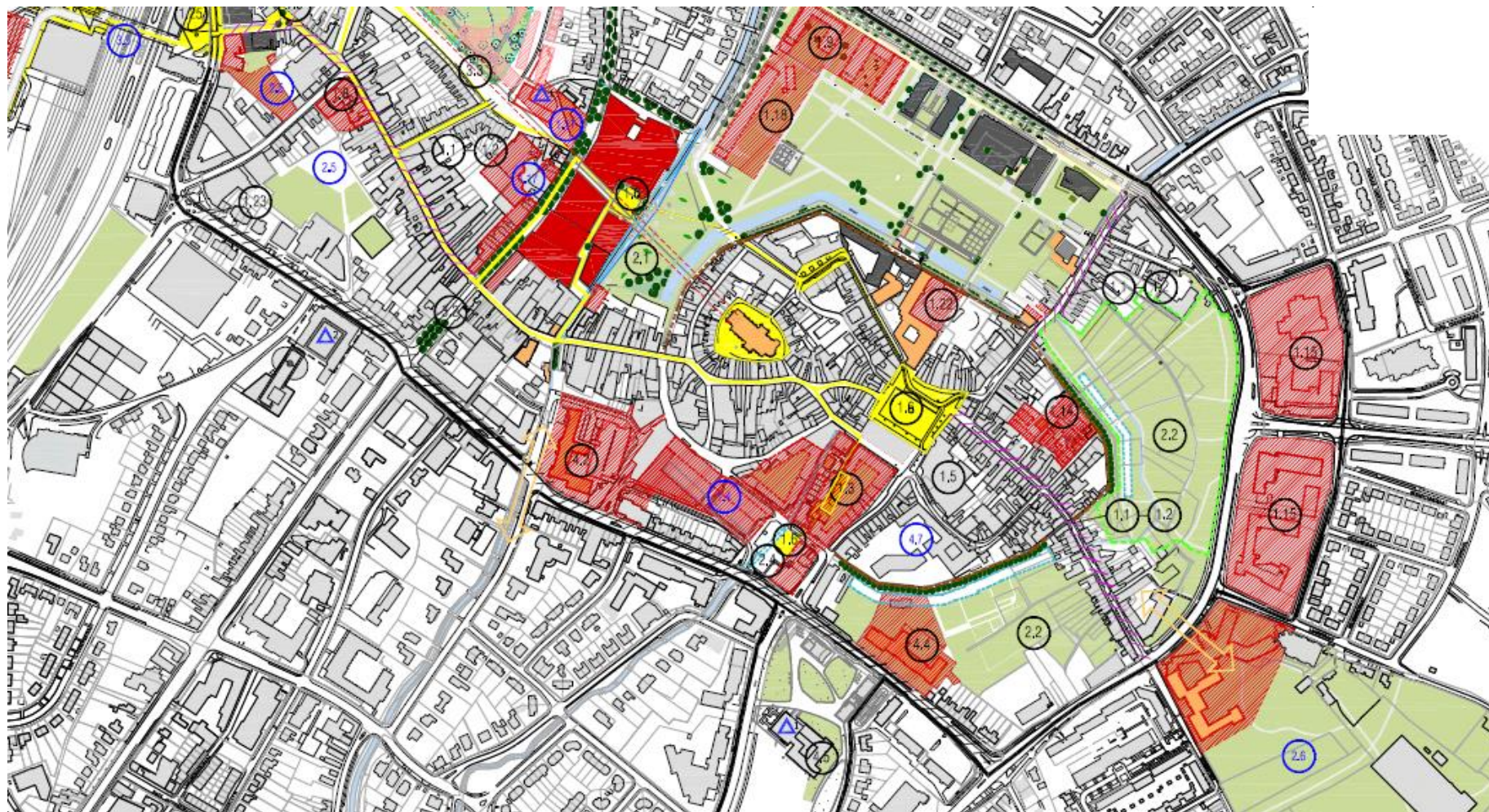
Ambitiedocument

Versterken historische structuur

Schootvelden
Grachten Wal Routes
Zichtlijnen

Stedelijke programmering

Herontwikkelen leegstand met stedelijke programma's en zo toevoeging excellente woonmilieus



Inleiding

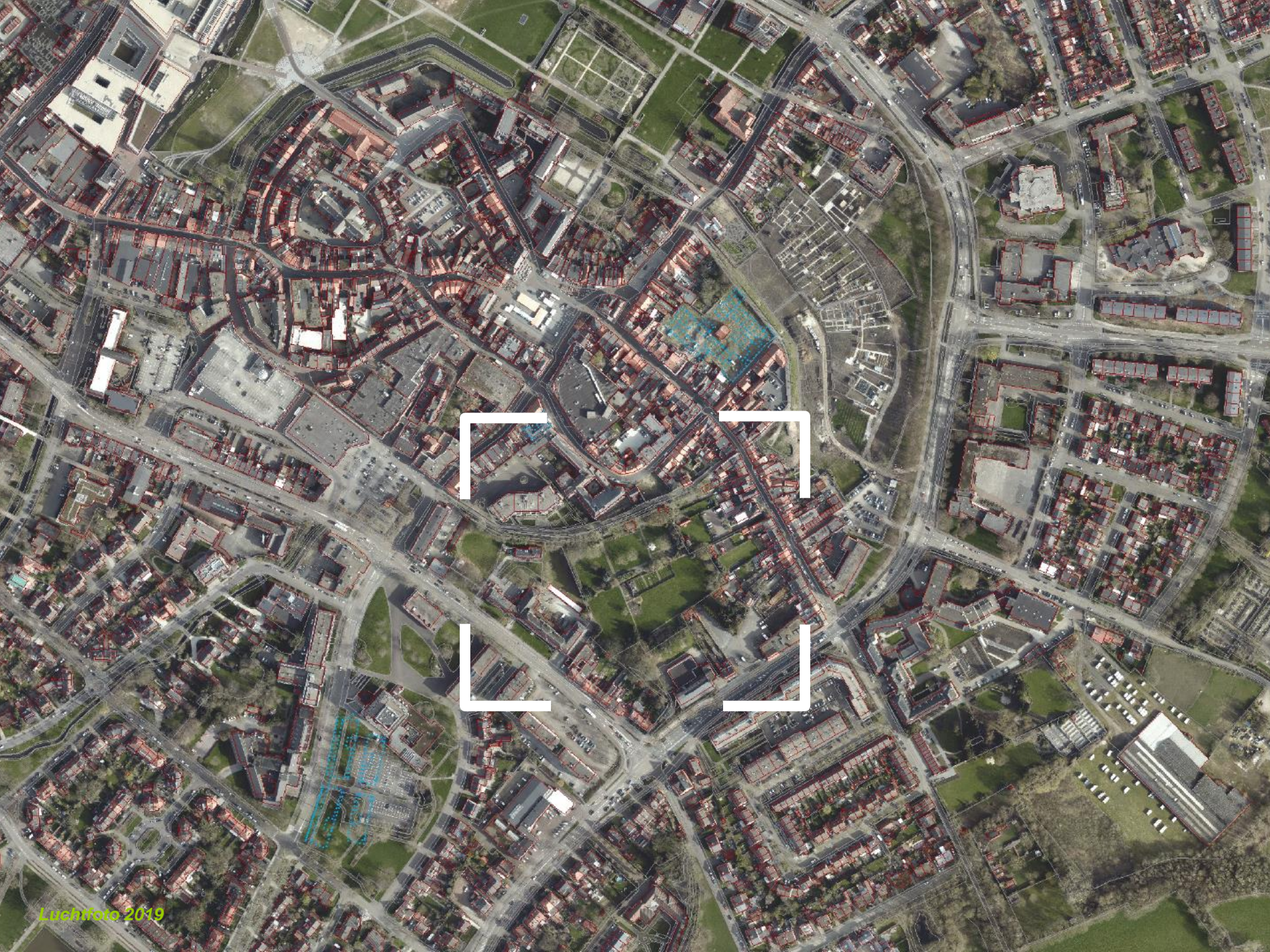
We werken in Sittard al geruime tijd samen aan de versterking van het centrum. Onder de noemer **Zitterd ReviSited** zijn de afgelopen jaren verschillende projecten uitgevoerd en is daadwerkelijk een versterking op gang gebracht. Het betreft een langlopende (wellicht continue) transformatie van het centrum met haar historische kwaliteiten als grote constante. De komende tijd staat de transformatie van het Agnetenklooster en haar omgeving voor de deur. Het rijksmonumentale klooster staat momenteel leeg / wordt tijdelijk gebruikt als leegstandsbeheer. Evenals de omliggende (gemeentelijke) panden Mavo Land van Gulick aan de Engelenkampstraat en de voormalige school en gymzaal aan de Leyenbroekerweg.

Mulleners Vastgoed heeft na het verwerven van het Agnetenklooster en delen van het omliggende gebied waaronder de kloostertuin de planvorming voor omvorming tot een **hoogwaardig woongebied** van

betreffende delen van het centrum van Sittard opgestart. De eigendommen van Mulleners en de eromheen gelegen gronden van gemeente en derden behelzen verschillende deelgebieden die ruimtelijke en programmatische samenhang hebben. Verschillende onderdelen kunnen niet los van elkaar ontwikkeld worden en dienen daarom als onderdeel van een totaal ontworpen en daarna ontwikkeld te worden. Mulleners Vastgoed en de gemeente Sittard-Geleen starten daarom een samenwerking om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling.

In dit ambitiedocument zijn de gemeentelijke kaders voor deze integrale **gebiedsontwikkeling** geschetst. Hierbinnen kan in samenspraak met de omgeving een stedenbouwkundig ontwerp voor het totale gebied worden opgesteld op basis waarvan de verschillende deelgebieden kunnen worden uitgewerkt en ontwikkeld.

N.B. De kaders ten behoeve van verkoop van gemeentelijke gronden en/of panden dan wel overname van delen van de ontwikkeling in beheer (bv. als openbare ruimte) zijn niet opgenomen.

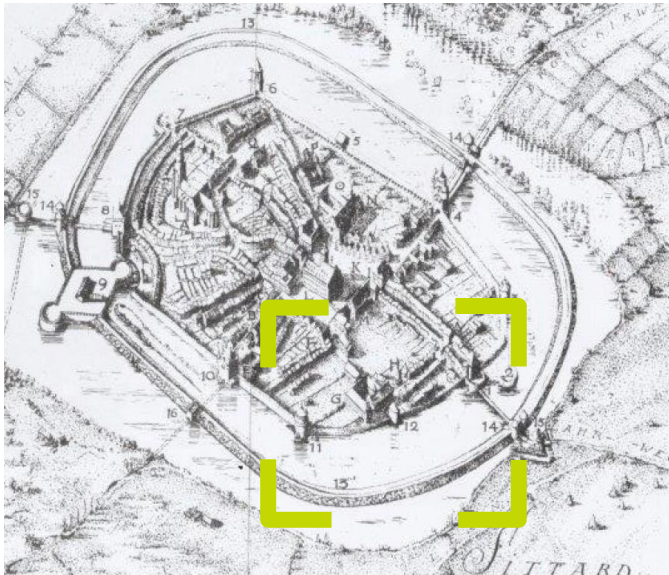


De locatie

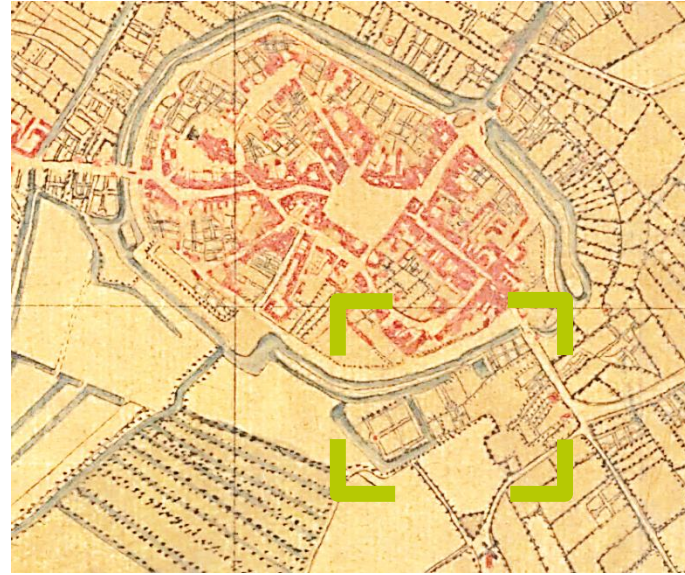
Als onderdeel van het rijke religieuze verleden van Sittard ligt **centraal gelegen**, aan de zuidoostkant van het historische centrum, het Klooster St Agnetenberg. Het rijksmonumentale klooster bevindt zich al sinds de 17e eeuw op deze plek binnen de wal. Tot begin van deze eeuw hebben de zusters van 'Kostbaar Bloed' het klooster bewoond. Met het teloorgaan van deze vorm van religieuze samenleving kwam het gebouwcomplex leeg te staan.

Aan de andere kant van de wal, verbonden met het klooster via een onderdoorgang in de wal, ligt de kloostertuin. De kloostertuin ligt in het voormalige schootveld. Onderdeel van de vestingwerken van voormalige vestingstad Sittard met een dubbele wal, gracht en verschillende poorten en vestingwerken.

Veel **historische waarden** uit verschillende tijdslagen komen hier samen. De locatie is niet voor niets onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht. De kloostertuin vormt een **groene oase** in de stad, verscholen tussen de wal en de achterzijde van de bebouwing aan de historische uitvalsweg Putstraat en de in de 20e eeuw aangelegde singels (Engelenkampstraat en Leijenbroekerweg). Hier bevinden zich het gemeentelijk monument Mavo Land van Gulik aan de Engelenkampstraat en een voormalige school en gymzaal aan de Leijenbroekerweg; beide gemeentelijk eigendom en beide leegstaand / in tijdelijk beheer. Aan de Leijenbroekerweg bevindt zich tevens een sportschool met bijbehorende parkeerplaats.



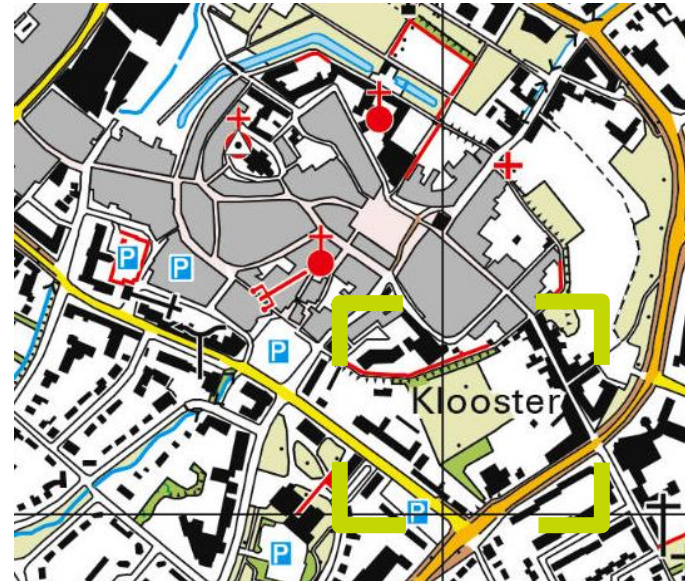
ca. 1550 Vestingswerken



ca. 1800 Klooster en kloostertuin zusters dominicanessen



1919 Klooster Agnetenberg en tuinen rondom binnenstad



2019 Besloten plek binnen de singels

HISTORIE



Klooster binnenplaats



Klooster Plakstraat



Mavo Land van Gulick



Kloostertuin

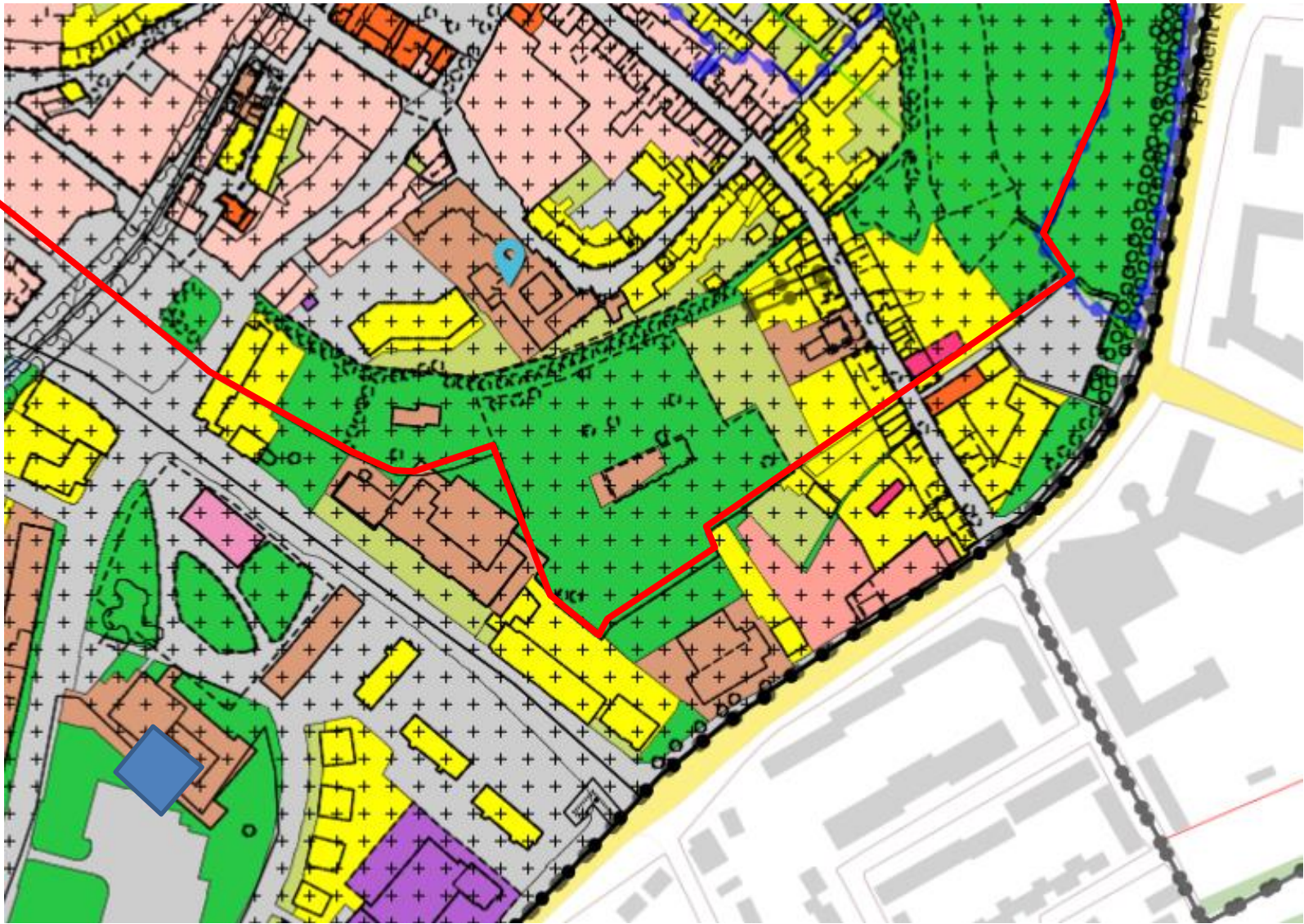


Klooster begraafplaats



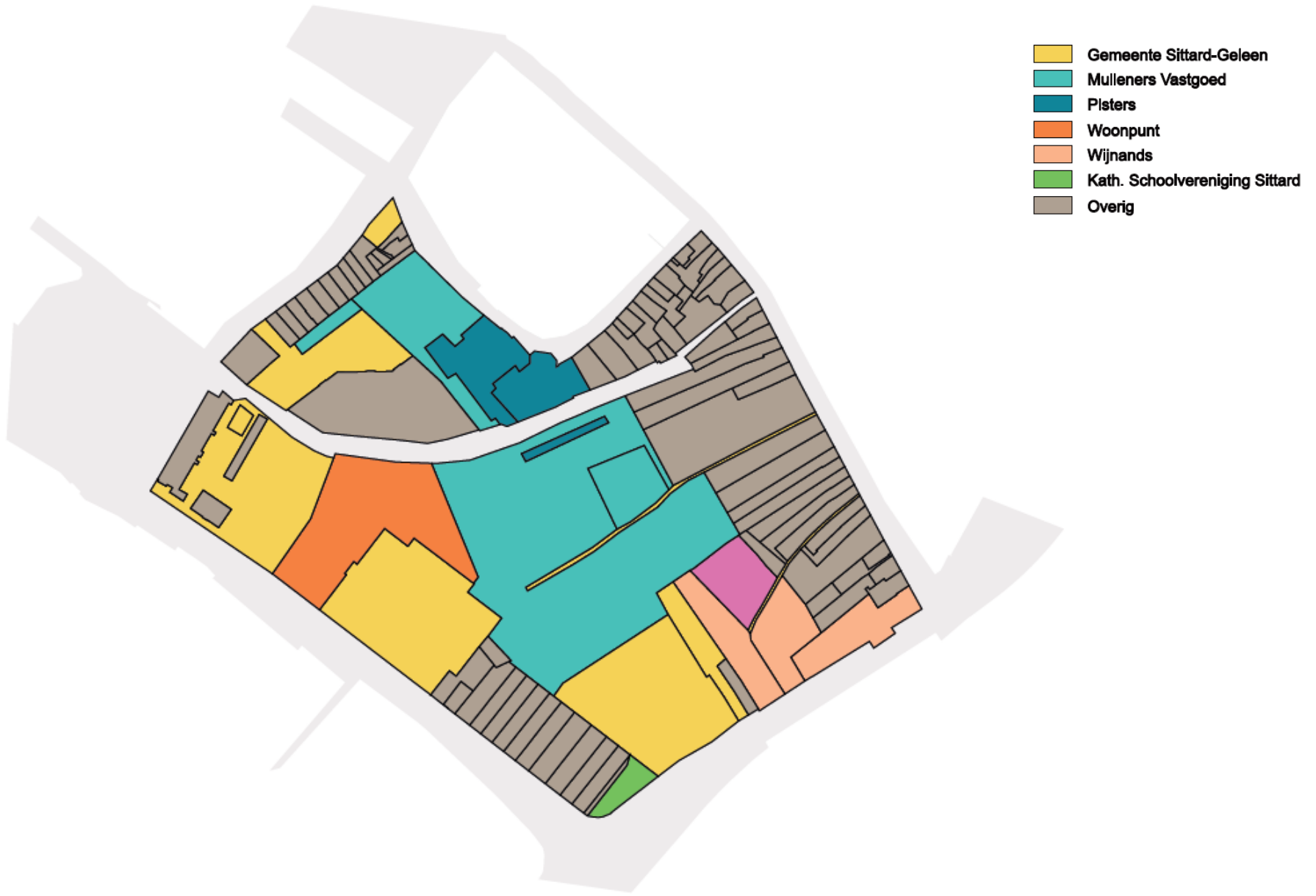
Leijenbroekerweg

HUIDIGE SITUATIE



bestemmingsplan en rijksbeschermd stadgezicht (rode lijn)

PLANOLOGISCHE SITUATIE



EIGENDOMMEN

groene oase

hartje binnenstad

stedelijk programmeren

duurzame vesting

monumentaal



Leidende principes

De gemeente Sittard-Geleen vindt het belangrijk dat er een kwalitatieve herontwikkeling van de locatie plaatsvindt. Conform de Omgevingsvisie (vastgesteld door de Raad in 2016) en het Masterplan Zitterd Revisited (geactualiseerd vastgesteld door de Raad in 2014) betekent dit het versterken en hernieuwde betekenis geven van het historische karakter en het geven van een nieuwe impuls aan het centrum met een stedelijke programma waaronder nieuwe excellente woonmilieus en een hoogwaardige openbare ruimte met meer groen en water. Herontwikkeling van beeldbepalende historische gebouwen zoals het Agnetenklooster en de Mavo Land van Gulick hebben hierbij prioritaire aandacht. Alles met als doel om een duurzame versterking van Sittard als regionaal stedelijk centrum te bewerkstelligen.

Gezien de actuele opgaven in de stad geeft het stadsbestuur hierbij bijzondere aandacht aan:

- Met en voor de inwoners: de ontwikkeling vindt plaats in samenspraak met de lokale gemeenschap.

- Het vooroplopen naar een duurzame toekomst: de ontwikkeling levert een bijdrage aan klimaatadaptiviteit in de leefomgeving, energieneutraliteit en het gebruik van duurzame / circulaire bouwmaterialen.
- Gezond en veilig in een sociale gemeente: de ontwikkeling levert een bijdrage aan een gezonde, veilige en sociaal duurzame leefomgeving.
- Wonen en leven in Sittard-Geleen: de ontwikkeling levert een bijdrage aan het wonen naar behoefte; nieuwe woningen en de woonomgeving zijn geschikt voor de behoefte van morgen.
- Ontspannen en genieten in Sittard-Geleen: de ontwikkeling levert een bijdrage aan een karaktervolle stad met onderscheidend vermogen om zo bestaande inwoners aan ons te binden en nieuwe aan te trekken.

Bovenstaande is voor deze locatie concreet vertaald in leidende principes voor de herontwikkeling. Op de kaart hiernaast zijn ze samengevat en op de volgende bladzijden verder toegelicht.

- De cultuurhistorie van het gebied is drager van de herontwikkeling en creëert door goed onderzoek vooraf meerwaarde voor de herontwikkeling.
- Behouden en versterken (betekenis) historische binnenstad (**Rijksbeschermd stadsgezicht**). Oa Het versterken van de Plakstraat als historische binnenstadstraat d.m.v. een passende bebouwing.
- Behouden en versterken (betekenis) cultuurhistorisch waardevolle elementen: oa. rijksmonument **Agnetenklooster**, kloostertuin met begraafplaats, gemeentelijke monumenten zoals **Mavo Land van Gulick**, historische paden, gracht. Behoud door ontwikkeling door nieuwe betekenis geven monumenten met stedelijk programma.



- Betekenis versterken van de **kloostertuin** als onderdeel van de reeks aan **schootsvelden** rondom de historische binnenstad. Oa. openhouden van de schootsvelden als **groene kwaliteit** in de binnenstad. Onderzoeken en behouden ecologische waarden en monumentaal groen in het gebied. Bodemverontreiniging onderzoeken (oa. gasfabriek). Archeologie onderzoeken.
- Betekenis geven van het wonen aan de kloostertuin/schootsvelden als toegevoegde **groene stedelijke woonkwaliteit** in de binnenstad.
- Betekenis geven kloostertuin als (gedurende bepaalde tijden) **publiek toegankelijke plek** als sociale ontmoetingsfunctie omliggende woningen en de stad als geheel. Onderzoeken specifieke betekenis en openbaarheid in reeks extreem openbaar (evenemententerrein) – extreem privé (privé tuin). Een niet-openbare status met een collectief beheer ligt hierbij voor de hand. Oa. doorwaadbaarheid / **toegankelijkheid** van de groene kwaliteit mogelijk maken door **wandelroutes**. Uitgangspunt is dat de huidige maatschappelijke opvangfuncties van Moveoo en Bie Zefke hierin worden ingepast.



- Bijdrage leveren aan **klimaatadaptieve stad**: ruimte voor (lokaal) zichtbaar verwerkt) hemelwater van de gehele omgeving. Oa terugbrengen van water en daarmee vergroting van ecologische waarde in de stad en daarmee recreatieve en toeristische waarde. Cultuurhistorie als uitgangspunt nemen hierin. Terugbrengen **grachtenstelsel** als onderdeel van een duurzaam watersysteem in de binnenstad.

Aandacht en oplossingen voor tegengaan hittestress.

- **Route** vanaf de wal het gebied in en onder de **wal** door van kloostertuin via het kloostercomplex naar de binnenstad/Markt via de Plakstraat.



DUURZAME VESTING

- Versterken karakter **singels** door in plaatsing en massaopbouw bebouwing aan te sluiten bij het karakter van de bebouwing aan de binnenzijde van de singels.
- Vanaf de singels de kwaliteit van de historische binnenstad beleefbaar maken. Ensceneren **zichten** op kerk/kloostertorens, historische daklandschap, wal en schootsvelden.
- **Gezond** woon- en leefklimaat borgen: akoestisch onderzoek singels en luchtkwaliteit onderzoek Leyenbroekerweg en op basis hiervan treffen van benodigde maatregelen.



HARTJE BINNENSTAD



STEDELIJK PROGRAMMEREN

- Onderscheidende **stedelijke programma's** ontwikkelen vanuit kwaliteiten ruimtelijke raamwerk met een focus op stedelijk wonen.
- Rondom de kloostertuin bevinden zich **vier mogelijke ontwikkelvlekken** ten behoeve van een gebouwd programma die nog nader begrensd en geprogrammeerd dienen te worden:
 1. Klooster: behoud en herbestemming van het rijksmonument. Sloop-nieuwbouw mogelijk van het cultuurhistorisch indifferent deel.
 2. Mavo Land van Gulick: behoud en herbestemming gemeentelijk monument. Mogelijkheid tot toevoeging aan achterzijde mits passend in kloostertuin.
 3. Leyenbroekerweg: sloop-nieuwbouw vm. school en gymzaal. Mogelijkheid tot sloop-nieuw ten oosten hiervan gelegen panden (woningen en sportschool).
 4. Achterzijde ANWB-flat: nieuwbouw t.p.v. garageboxen.
- Programmering met **woningen** die een kwalitatieve toevoeging vormen in de regio.
 - Maximaal 60 woningen waarvan de gemeente de sloopcompensatie op zich neemt. Eventueel aangevuld met woningen die anderszins gecompenseerd zijn (bijv. zorgwoningen, of woningen in het rijksmonument, of woningen waar elders een sloopcompensatie wordt gerealiseerd).
 - Mits inpasbaar en bestaande uit een passende typering / prijssegment:
 - Type: levensloopbestendige woningen (appartementen dan wel grondgebonden patiowoningen); met het oog op een gevarieerde wijkopbouw kan naast appartementen mogelijk een aantal generatieloze stadswoningen worden toegevoegd, welke zowel geschikt zijn voor ouderen als gezinnen met kinderen. Of een dergelijk aanbod ingepast kan worden in de omgeving is onderdeel van de verdere verkenning.
- Eigendom/prijssegment: sociale huur, huur boven de aftoppingsgrens (> € 607,46 voor 1- en 2 persoons huishoudens/> € 651,03 voor 3- en meerpersoons huishoudens) en middeldure huur (> € 720,42 / boven liberalisatiegrens tot maximaal € 950,-, dan wel middeldure en dure koop (> € 180.000). (Prijspeil 2019).
- **Additioneel programma** zoals maatschappelijke functies (als Moveoo) in aansluiting bij het wonen. En passend bij de centrale locatie en complementair aan functies elders in de stad. Uitgangspunt is dat de huidige maatschappelijke opvangfuncties van Moveoo en Bie Zefke worden gehandhaafd.
- Een goede **auto-ontsluiting** van het gebied rondom de kloostertuin mogelijk maken vanaf de singels. Een eerste verkenning geeft hiertoe (slechts) twee mogelijkheden:
 - de huidige entree van het parkeerterrein van de sportschool aan de Leyenbroekerweg.
 - de huidige doorgang rechts van de Mavo Land van Gulick mits verbreed.
- Een goede oplossing voor de voor het programma benodigde **parkeerplaatsen** conform het gemeentelijke parkeerbeleid dan wel met concepten van duurzame mobiliteit. Oplossingen kwalitatief passend bij de overige ambities. Dit resulteert in een gebouwde parkeeroplossing voor in ieder geval de bewonersparkeerplaatsen. De omgeving betrekken in de parkeeropgave.
- Een bijdrage leveren aan een **energieneutrale** en circulaire toekomst: stimuleren energiebesparing, toepassen duurzame energieopwek, toepassing duurzame materialen, stimuleren duurzame vervoersalternatieven.
- Nieuwbouw en herbestemming van een passende **hoogwaardige beeldkwaliteit**.



straat

Sitta

Resultaat samenwerking

Het resultaat van de samenwerking is een ruimtelijk ontwerp voor de integrale gebiedsontwikkeling van het Agnetenpark bestaande uit een inrichtingstekening 1:500 en toelichtende rapportage met in ieder geval aangeduid:

- Ruimtelijke hoofdopzet (plan structuur)
- Situering en volumeopbouw nieuwe bebouwing (oa. rooilijnen, hoogtes, kapvorm)
- Omgang met cultuurhistorische waarden (oa. te behouden bebouwing)
- Stedelijke programma bebouwing (oa. woningtypes, groottes, prijsklassen, niet wonen programma).
- Groen en waterstructuur.
- Parkeeroplossingen (oa. locatie en aantallen parkeren auto's en fietsen)
- Verkeersontsluiting auto's, fiets en voetganger (intern en aansluitingen omgeving)
- Opzet prive-buitenruimtes/tuinen en openbare ruimtes.
- Kwaliteitsprincipes bebouwing (oa. oriëntatie, geleding, architectuurbeeld, materiaal en kleurgebruik en principes detaillering)
- Kwaliteitsprincipes buitenruimte (oa. dwarsprofielen en bovenaanzichttekeningen 1:100, incl. overgangen openbaar-privé, principes groen en ecologie, gebruiksmogelijkheden).
- Uitwerking bijdrage aan energieneutraliteit
- Uitwerking klimaatadaptiviteit en waterhuishouding

Dat inhoudelijk in algemene zin voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en zorgt voor een goed woon- en leefklimaat en in specifieke zin aan de uitgangspunten benoemd in dit document.

Op basis van onderzoeken die nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het bijzonder wordt hierbij gedacht aan:

- Cultuurhistorische waarden, waaronder archeologie;
- Verkeer en parkeren;
- Geluid en luchtkwaliteit.

En op basis van beginspraak met de omgeving.

In een ontwikkelproces met:

- Gemeente
- Ontwerpteam met architecten en landschapsarchitect
- Ondersteund door de supervisor ZRS.

Op basis waarvan

- Bestuurlijke en politieke besluitvorming kan plaatsvinden.
- De bestemmingsplanprocedure doorlopen kan worden.
- Gemeentelijke eigendommen ingebracht kunnen worden.
- De verschillende onderdelen van het plan verder uitgewerkt en uitgevoerd kunnen worden (zoals bouwplannen bebouwing en inrichtingsplan buitenruimte).

