



Ambitiedocument

# Petrusschool en omgeving

Betreft:	Ontwikkellocatie 09 Petruschool e.o.: de voormalige Petruschool aan het Kloosterplein 5 inclusief de gymzaal Domicanenwal 2, het Jochem Erenshoes (Kloosterplein 3) en het Huis Van Wessem (Kloosterplein 1) te Sittard
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Leon Geilen
Fasering project	Ambitie
Ambtelijk opdrachtgever	Leonne Delahaije, Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeentelijk stedenbouwkundige	Rob van der Wijst
Ambtelijk opdrachtnemer/ontwikkelaar	Thea Houbiers
Datum	ambitiedocument 2023.06.06/2023.06.21

## 1. Inleiding

De voormalige Petruschool aan Kloosterplein 5 en de gymzaal aan Dominicanenwal 2 zijn aangewezen als 'strategisch gemeentelijk vastgoed'. Ook de panden Kloosterplein 1 en 3 zijn gemeentelijk eigendom. Bij de herontwikkelingsopgave van de Petruschool is daarom besloten naar de toekomstige functie en uitstraling van het gehele blok te kijken. Een herontwikkeling die zorgt voor behoud en opwaardering van de (gemeentelijke) monumenten moet passen binnen de gemeentelijke (beleids-) uitgangspunten. Daartoe is dit ambitiedocument opgesteld, waarin de ambities voor de herontwikkeling worden geschetst. Het college heeft het concept ambitiedocument vastgesteld op 20 december 2022. Dit is het kader voor het participatietraject dat in april 2023 doorlopen is. Met de opgehaalde input is dit ambitiedocument aangevuld,

### Locatie

De locatie heeft een strategische ligging door de ligging aan de historische stadswal met schootsvelden (monumentaal stadsgezicht) aan de ene kant en het Kloosterplein aan de andere kant. De Deken Tijssenstraat is de entree naar de historische binnenstad en vormt samen met het Kloosterplein, de Gats en Oude Markt de route tussen de Markt via Ligne naar het station. De Petruschool ligt dus aan een belangrijke entree voor de historische binnenstad en de potentiële tweede as tussen het stationsgebied en de Markt. De Petruschool (Kloosterplein 5) en het Jochem Erenshoes (Kloosterplein 3) zijn gemeentelijke monumenten. Het Huis Van Wesseem (Kloosterplein 1) is een Rijksmonument. Dit

ambitiedocument heeft betrekking op deze drie monumentale gebouwen in combinatie met de tuinen, de gymzaal behorende bij de Petruschool en de tuinmuur. Bij de herontwikkeling van de Petruschool en omgeving moet worden geanticipeerd op de toekomstwaarde van dit historisch blok als geheel, de afzonderlijke objecten alsook de potentiële meerwaarde voor het historische stadscentrum.



Het ambitiedocument betreft de Petruschool aan de Deken Tijssenstraat en gymzaal aan de Dominicanenwal (beiden bruin geleurd). In oranje het Huis Van Wesseem en in groen het Jochem Erenshoes doen ook mee in de ontwikkeling.

### Aanleiding

Diverse initiatiefnemers hebben in de afgelopen jaren plannen ingediend voor de herbestemming van de Petruschool en de gymzaal inclusief het binnenterrein. De één wat serieuzer en gedetailleerder uitgewerkt dan de ander. Met aankomende ontwikkelingen aan de Gats, Kwadrant 3, het Walramkantoor en het Frans Klooster, is het nu van belang vast te leggen welke functie en uitstraling de Petruschool en omgeving daarin krijgt.

### Kans

De variatie in de al ingediende plannen toont aan dat verschillende ontwikkelrichtingen mogelijk zijn, ruimtelijk en functioneel. Om ieder initiatief op waarde en in relatie tot elkaar te kunnen schatten, is het van belang een goede 'meetlat' te hebben in de vorm van ambities en uitgangspunten. Daarmee geeft de gemeente duidelijk richting aan de verdere uitwerking in de definitiefase. Dit zorgt ook voor een kader waarmee verschillende uiteenlopende initiatieven zorgvuldig afgewogen kunnen worden en keuzes uiteindelijk goed onderbouwd.

### Strekking ambitiedocument

In dit ambitiedocument wordt de wenselijkheid van de ontwikkeling geschetst. Ook wordt de ambitie voor de Petruschool en omgeving omschreven, waarbij het uitgangspunt is een haalbare en wenselijke herontwikkeling, dan wel voortgezet gebruik en behoud. Hierbinnen kan in samenspraak met de omgeving de ruimtelijke, juridisch-planologische en financiële haalbaarheid voor een ontwikkeling of voortgezet gebruik worden uitgewerkt. Op basis daarvan kan deze ontwikkeling worden

gerealiseerd. Dit kan als gemeentelijk eigendom of door verkoop en ontwikkeling door derden binnen de gemeentelijke kaders.

Dit document gaat nader in op:

- Huidige situatie
- Ambities en uitgangspunten
- Ontwikkelrichting
- Vervolgproces

## 2. Huidige situatie

De Petruschool ligt aan de westelijke entree van de historische binnenstad via de Deken Tijssenstraat. Het betreft een typisch schoolgebouw met een lange gang aan de achterzijde en grote hoge klaslokalen aan de straatzijde. De gymzaal ligt direct aan de stadswal en is via een overkapping verbonden met de Petruschool. De gymzaal kijkt als het ware over de stadswal richting de schootsvelden. De tuinmuur is verwerkt in de noordwestelijke gevel van de gymzaal. De gymzaal is momenteel nog in gebruik door de Jenaplanschool (tot zeker januari 2024) en wordt verhuurd via de Sportstichting.



De Petruschool en omgeving ligt op een belangrijke plek op de route tussen het station en de Markt

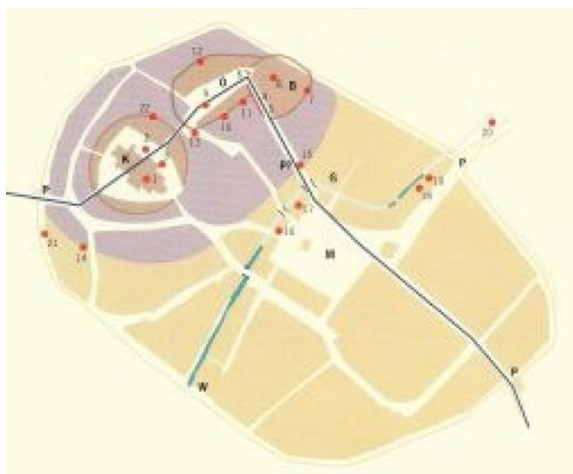
De tuinmuur volgt de stadswal en buigt af in oostelijke richting. Samen met het Jochem Erenshoes, Huis van Wessem, de Petruschool en de gymzaal, bakent de tuinmuur de binnentuin af die in hoogte afloopt richting het Kloosterplein. Gezamenlijk vormen de gebouwen rondom de binnentuin een prachtig ensemble. De historische panden bakenen het Kloosterplein af, dat samen met de Gats en de Oude Markt onderdeel is van het zogenaamde 'dwaalmilieu' tussen de Markt en Ligne. Ondanks dat dit een belangrijke plek is op de route van de Markt naar het station heeft het niet de gewenste aantrekkingskracht.

Het bouwblok met het Huis Van Wessem, het Jochem Erenshoes en de Petruschool en het voormalige externaat van de Zusters Ursulinen (dat ten noordoosten hiervan ligt) is van hoge waarde. Dit is de plek waar Sittard is ontstaan. De middeleeuwse nederzetting bestond in de elfde eeuw uit een kleine kern met een parochiekerk met enkele woningen, een voorburch met daaromheen een gracht en een "motte" (kunstmatige heuvel) met versterkte houten woning. Op de plek van de voorburch van het kasteel ligt tegenwoordig het Kloosterplein.

De ontwikkelingsgeschiedenis van de huidige, sterk beeldbepalende gebouwen is deels vervlochten. Hierin ligt ensemblewaarde. Het Monumenten Advies Bureau (MAB) heeft in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen cultureelhistorisch en bouwhistorisch onderzoek verricht naar de panden en naar het gebied als geheel, inclusief de binnentuin, gymzaal en tuinmuur.



*Reconstructietekening van de nederzetting van Sittard met de omgeving ongevings van de kerk en de motte met houten woontoren in de 11de eeuw. Op de plek van de omgrachte voorburcht van het kasteel ligt tegenwoordig het Kloosterplein.*



*Kaart met de ontwikkelingsfasen tijdens de middeleeuwen (bron: Stadt Sittard, p.38, Federatie Historie Sittard-Geleen-Born): elfde eeuw (bruin), twaalfde eeuw (paars) en circa 1300 (oranje). De zwarte lijn geeft de doorgaande handelsroute weer die langs de kerk, het versterkte huis en de Markt liep.*

Het zeer forse Huis Van Wessem (Kloosterplein 1) is een goed bewaard gebleven voorbeeld van een in de vroege twintigste eeuw tot stand gekomen kantoorhuis in eclectische stijl. Hoewel bij de bouw in 1910 delen van een oudere voorganger in de linkerhelft van de woning werden opgenomen, wordt het huidige huis volledig bepaald door de opzet die in 1910 ontstond. Het huis heeft grote architectuurhistorische betekenis vanwege de markante, goed bewaard gebleven eclectische architectuur en de typologie als woonhuis met een apart kantoorgedeelte met eigen toegang. Ook het interieur is goed bewaard gebleven.



In de rooilijnen, de perceelgrenzen en in het bijzonder in de contouren van het bij de vernieuwing in 1910 hergebruikte historische casco ligt een hoge situeringswaarde besloten. Daarbij zijn zowel de markante bouwmassa als het onbebouwde open achterterrein sterk beeldbepalende onderdelen van het noordelijke deel van de Sittardse binnenstad waar het gebouw prominent zichtbaar is. Als prominent onderdeel van de noordwestelijke gevelwand van het Kloosterplein, en in het bijzonder vanwege de ligging in de as van de Oude Markt, speelt de bijzonder rijk vormgegeven voorgevel

een sterk beeldbepalende rol in het straatbeeld. Ook vanaf het open schootsveld ten noordwesten van de Dominicanenwal vormen de achtergevel van het gebouw en vooral de markante toren opvallende beeldbepalende onderdelen van het stadsgezicht. Kloosterplein 1b wordt momenteel als kantoor verhuurd aan marktpartijen.

Het Jochem Erenshoes (Kloosterplein 3) is wat betreft de hoofdropzet en het exterieur redelijk goed bewaard gebleven. De oorsprong ligt in een in 1882 gebouwd katholiek verenigingsgebouw dat omstreeks 1900 werd verbouwd en verhoogd tot bewaarschool van de zusters Ursulinen. Later was ook een huishoudschool in het pand gevestigd. Aan het eind van de twintigste eeuw kwam het gebouw in bezit van de gemeente en kreeg het opnieuw een bestemming als verenigingsgebouw, ditmaal voor verschillende lokale culturele verenigingen. Met de toekenning van de naam 'Jochem Erenshoes' werd het verenigingsgebouw tevens in enige mate een monument ter nagedachtenis aan deze Limburgse Troubadour. Vanwege de diverse, altijd (semi-)publieke functies heeft het gebouw een hoge lokale algemene historische waarde. Het gebouw heeft architectuurhistorische betekenis door de gevels en met name de aan de achtergevel op de begane grond nog herkenbare architectuur met op neoclassicistische wijze door pilasters gelede gevels met rondboogopeningen en een langs de gevel lopende veranda met gietijzeren kolommen. Daarnaast zijn aan de voorzijde en de verdieping van de achtergevel goed de typologie en stijlkenmerken van sobere traditionele katholieke scholenarchitectuur met invloeden van de neogotiek uit de late negentiende eeuw herkenbaar. In het interieur is

sprake van een geheel andere situatie. Hier is in het geheel niet meer herkenbaar dat het een historisch gebouw betreft. Het pand is momenteel in gebruik door Harmonie St. Joseph, mannenkoor Si-Tard en de Marottekapel als oefenruimte, opslagruimte en ontmoetingsruimte met elk een eigen bar.



De Petruschool (Kloosterplein 5-5a) is een markant en in hoofdzaak gaaf voorbeeld van een gangschool uit de periode rond 1920. Het schoolgebouw bezit hoge lokale algemene historische waarde. Deze komt voort uit de stichtingsgeschiedenis vanuit de congregatie der Ursulinen en de oorspronkelijke en latere schoolfuncties en het nevengebruik als (tijdelijk) onderkomen van de padvinderij. De gebruikshistorie is nog goed afleesbaar. Het gebouw heeft architectuurhistorische betekenis vanwege de nog goed herkenbare oorspronkelijke opzet, de typologie en de stijlkenmerken die kenmerkend zijn voor de zakelijk-traditionele schoolarchitectuur uit het eerste kwart van de twintigste eeuw, én voor het oeuvre van de Sittardse architect Jac. Beurskens. In de schoolarchitectuur zijn traditionele elementen (gangschoolopzet en de strikt symmetrisch opgezette, bijna classicistisch geïnspireerde gevelopbouw) verenigd met eigentijdse aspecten en constructies, zoals de rationele baksteenarchitectuur, de betonnen vensteromlijstingen en de betonnen verdiepingsvloeren. Ondanks de, vooral in de straatgevels ingrijpende, detailwijzigingen aan de vensters en het verdwijnen van de oorspronkelijke entreepartijen van de dubbele school, is het oorspronkelijke beeld herkenbaar gebleven. De opzet van de vroegere dubbele schoolopzet is minder duidelijk aanwezig, maar in details als de dubbele toiletsecties en ingangen in de achtergevel nog beleefbaar. Het inwendige van de school is ingrijpend veranderd door de samenvoeging van de beide schoolhelften, het verplaatsen van de trappenhuisen en het amoveren van kozijnen, deuren, vloeren en oude

wandafwerkingen. De locatie en de in de zuidoostgevel aanwezige gevelsteen herinneren aan de vroegere aanwezigheid van een kapittelhuis op deze plek. Op de zolderverdieping zijn op de wanden en delen van de aftimmeringen geschilderde voorstellingen aangebracht in relatie tot het Nederlands Padvindstersgilde. Deze hebben een positieve historische waarde. De Petruschool staat leeg en wordt beheerd door leegstandsbeheer Adhoc.



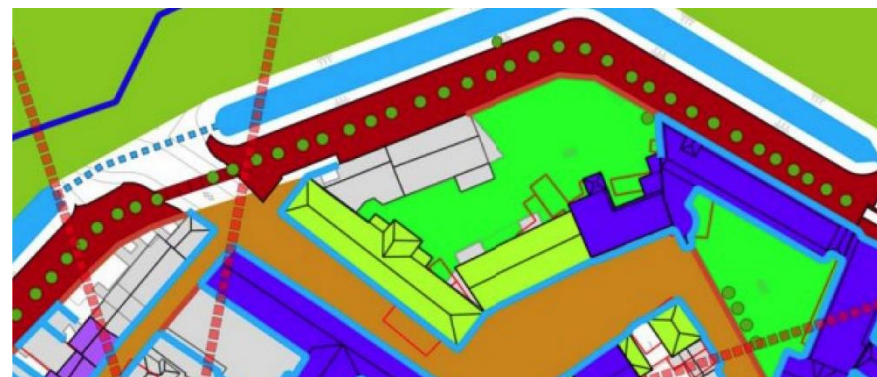


Het gymnastieklokaal (Dominicanenwal 2) werd in 1976 gebouwd op de plaats van de oorspronkelijke gymzaal. De nieuwe gymzaal met de aansluitende poortdoorgang is een voorbeeld van sobere baksteenarchitectuur met traditionalistische kenmerken als de bakstenen gevels met siermetselwerkaccenten en de pannendaken. In de architectuur is enige verwantschap met de Bossche school herkenbaar. De blinde onderbouw aan de walzijde respecteert het gesloten karakter van de wal(tuin)muren en andere bebouwing op de wal. Het gebouw heeft een basis-architectuurhistorische waarde.



Ook het complex aan de overzijde van de Deken Tijssenstraat (Kapittelstraat 6) is eigendom van de gemeente. De stichting De Domijnen, de culturele instelling in Sittard-Geleen, huurt dit pand voor het Museum Historie & Archeologie De Domijnen en overige functies in het Erfgoedcentrum. Dit pand is een rijksmonument.

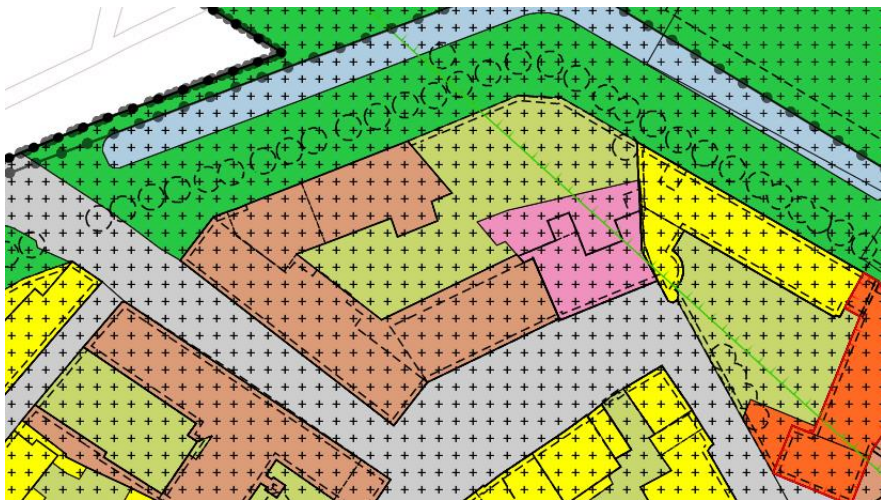
De tuinmuur als geheel heeft een hoge cultuurhistorische waarde (monumentwaarde). Vanwege de directe aansluiting op het wallichaam van de Dominicanenwal, maakt de muur deel uit van de gordel van vestingwerken van Sittard. De muur wordt in de omschrijving van het rijksmonument echter niet expliciet vermeld. Noch wat betreft het veronderstelde onderste gedeelte met de spaarnissen, noch wat betreft het boven walniveau uitstekende gedeelte. Aanbevolen wordt de stenen constructie als onderdeel te beschouwen van het rijksmonument, dan wel te beschouwen als een object met een hoge monumentwaarde.



Cultuurhistorische waardekaart met in lichtgroen de gemeentelijke monumenten (Kloosterplein 3 & 5), paars het Rijksmonument (Kloosterplein 1) en felgroen de binnentuin als "bewaard gebleven open ruimte met groen karakter". De gymzaal heeft geen toegekende waarde.



In het bestemmingsplan Centrum Sittard hebben de Petruschool, de gymzaal en het Jochem Erenshoes de bestemming “Maatschappelijk”. Afwijkend daarvan is het Huis Van Wessem bestemd voor zakelijke dienstverlening. Het grootste deel van de binnentuin is bestemd als “Tuin”. Over het gehele gebied liggen de dubbelstemmingen “Archeologie” en “Cultuurhistorie”. De tuinmuur is beschermd via de aanduiding “waardevol gebouwd element”. Datzelfde geldt voor de buitengevels aan de Deken Tijssenstraat en het Kloosterplein via de aanduiding “historisch waardevolle gevel(wand)”. Tevens is via aanduidingen aangegeven dat de panden een monumenten zijn.



De verbeelding met de maatschappelijke en zakelijke bestemming voor de bebouwing en tuinbestemming voor het binnenterrein.

In potentie is de Petruschool en omgeving een bijzondere plek binnen de historische binnenstad van Sittard. Echter is op dit moment niet te ervaren dat hier de ontstaansgeschiedenis ligt van Sittard. Ook wordt het feit dat dit de entree van het centrum is vanaf de Odaparking en een ‘stepping stone’ tussen de Markt en de Ligne en nog verder het Frans klooster en het station niet benut. De locatie zelf heeft veel historische en ruimtelijke waarde zoals de ligging aan de stadswal met uitzicht over de schootsvelden, de goed bewaard gebleven monumentale bebouwing en de binnentuin. Deze waarden worden eveneens nu niet benut. Het Kloosterplein is op een hoogwaardige manier ingericht, maar herinnert niet aan de belangrijke route die hier heeft gelegen, laat staan de nederzetting uit de 11<sup>e</sup> eeuw. Ondanks dat de potentie er wel is, is hier geen levendigheid die je mag verwachten bij een dergelijk belangrijke plek. Dat wordt veroorzaakt door de naar binnen gekeerde functies in de gebouwen en de geslotenheid van die gebouwen. Ook de ligging nabij het erfgoedcentrum De Domijnen zorgt niet voor extra belevingswaarde. Dit is een vergeten hoek van de historische binnenstad met nauwelijks levendigheid en aantrekkingskracht die het wel verdient vanuit de historie en monumentale kwaliteit.

### 3. Ambities en uitgangspunten

#### Ambities

##### Toekomstvisie 2030

Bij de keuzes die ten grondslag liggen aan de ambities voor de Petruschool en omgeving speelt de "Toekomstvisie 2030" een grote rol. De invulling en de uitwerking van deze ontwikkellocatie moet een fundamentele bijdrage leveren aan de doelstellingen zoals opgenomen in deze toekomstvisie. Uit de gesprekken met de samenleving en toekomstambassadeurs zijn vier ontwikkelopgaven met 'veerkracht' als leidend principe voortgekomen. **Ecologische veerkracht** draagt bij aan het klimaatbestendig maken van Sittard-Geleen om wateroverlast en hittestress tegen te gaan. **Economische veerkracht** van het economisch ecosysteem waarin partijen samenwerken en waarin bedrijven en werknemers zich graag willen vestigen. Economische ontwikkelingen zien we in samenhang met de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, betaalbaarheid van woningen en de kwaliteit en vitaliteit van onder andere het verenigingsleven. De **institutionele veerkracht** gaat over transparante samenwerkingen in buurten, wijken, kernen, de gemeenten, (eu)regio met inwoners, organisaties, bedrijven en overheden. Werken van buiten naar binnen, actief burgerschap en inwoners kunnen meebeslissen hoe hun omgeving eruit moet zien. De **sociale veerkracht** van mensen is de vierde veerkracht met een positieve gezondheid van inwoners waarbij de buurt en woon- en leefomgeving met haar voorzieningen van extra

belang is. Maatwerk per wijk is belangrijk waarbij we meer aandacht willen geven aan de omgeving en ontmoeting en de manier waarop we met elkaar samenleven. Voldoende ontmoetingsruimtes, sociale infrastructuur en een verenigingsleven dat ondersteund wordt door de gemeente. Sport, kunst en cultuur zijn essentieel voor een gezonde buurt en gemeente. Zij dragen bij aan ontmoeting en (talent)ontwikkeling.

##### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie (vastgesteld door de Raad in 2016) anticipeert op de aankomende Omgevingswet door ontwikkelingen optimaal te faciliteren en tegelijkertijd de kwaliteit van de omgeving te waarborgen. Het doel van de Omgevingsvisie is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig centrum met extra aandacht voor het historisch hart. Op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie is de Petruschool en omgeving gemarkeerd als "versterken regionaal stedelijk centrum Sittard". Een aantrekkelijk stedelijk centrum kent een zeer grote diversiteit aan programma's. Sittard-Geleen zet in op een aantrekkelijke Sittardse binnenstad met zo veel mogelijk verschillende functies en evenementen. Cultuur is altijd een belangrijke binnenstedelijke functie geweest, die we ook in de toekomst weer in of nabij de historische binnenstad willen vestigen. Alle andere denkbare stedelijke functies, passend binnen het profiel van de binnenstad van Sittard als regionaal ontmoetingscentrum in een historische binnenstad, zijn wenselijk ter versterking van de levendigheid van de binnenstad en we spannen ons in om nieuwe initiatieven in de binnenstad 'te laten landen'. Ook wonen is een belangrijke functie in een binnenstad. Het zorgt ervoor dat 's avonds en in het weekend beweging is op straat. Toevoeging van betaalbare woningen

past op de locatie. Bij een mix aan stedelijke functies hoort een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met attractieve verblijfsplekken, een veilige woonomgeving en het terugbrengen van diverse vormen van overlast. Als gemeente kunnen we daarin proactief handelen door een stedelijke mix aan functies mogelijk te maken op plekken zoals deze.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 2016

### Nota Grondbeleid 2021

In de nota grondbeleid wordt ingegaan op de manier waarop we de ambities van de gemeente willen realiseren. Deze ambities vragen om een integrale benadering. Er moet aandacht zijn voor een integrale aanpak van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen. Een integrale benadering van gebiedsontwikkelingen betekent het in onderlinge samenhang bekijken van de sociale, maatschappelijke, fysieke en financiële vraagstukken die bij zo'n ontwikkeling optreden. Op

basis daarvan wordt een afweging gemaakt om tot een ontwikkeling te komen.

Voor wat de uitvoering van de ambities betreft streeft de gemeente er naar dat iedereen een gelijke kans krijgt om te opteren voor de betreffende ontwikkeling voor zover dit aansluit bij de gewenste ontwikkeling. Ondanks het Didam-arrest is het nog steeds mogelijk met een specifieke functie gemeentelijk vastgoed te verkopen. De rechterlijke uitspraak houdt in dat er bij het voornemen om vastgoed te verkopen, ruimte moet worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Daarbij moet de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria opstellen op basis waarvan de koper wordt gekozen. Hier is beleidsruimte om andere toetsingscriteria naast prijs te hanteren. De maatschappelijke meerwaarde dient ook meegerekend te worden. Een mix aan stedelijke functies met bijvoorbeeld culturele en maatschappelijke voorzieningen, maar ook ruimte voor bijzondere woonvormen kan die maatschappelijke meerwaarde leveren. Bij een eventuele verkoop van één of meerdere panden moet dan ook niet het hoogste financiële bod het uitgangspunt zijn, maar de sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor de historische binnenstad op de lange termijn.

### Ontwikkelpad Centrum Sittard

Een groot deel van de ambities van Zitterd ReviSited (ZRS) is de afgelopen jaren gerealiseerd. Met het afronden van ZRS in mei 2022 middels een raadsbesluit worden onderdelen losgelaten of anderszins opgepakt. Het Ontwikkelpad Centrum Sittard wordt nu ingezet voor de verdere dialoog met de samenleving. Het ontwikkelpad komt voort uit de

Toekomstvisie 2030 en vertaalt de ‘doelen van de samenleving’ gebiedsgericht in initiatieven en projecten. De samenleving is hierover al in gesprek met elkaar. Dit gebeurt in Platform Binnenstad met de ambitie op weg te gaan naar een historisch stadscentrum waar toerisme, ontmoeting, cultuur(historie) en groen nauw met elkaar verbonden zijn. En waar iedereen die wil meedenken en meedoen welkom is.

Het Ontwikkelpad Centrum Sittard wordt naast het Programma Ontwikkellocaties als instrument ingezet om de binnenstedelijke aanpak verder te concretiseren binnen de contouren van de vastgestelde Toekomstvisie 2030. Binnen de Toekomstvisie 2030 komt de behoefte naar voren om een rijk cultureel aanbod te ontwikkelen. In het coalitieakkoord 2022-2026 is uitgesproken dat er gestreefd wordt naar een sterke culturele basis en een breed cultureel ecosysteem dat elkaar aanvult. Het Kloosterplein lijkt daarvoor een geschikte locatie en ligt tevens op een strategisch interessante plek om de (culturele) as tussen de Markt en de Ligne te verstevigen.

### **Accommodatiebeleid gemeenschapslocaties / Maatschappelijke ontwikkeling**

Sittard-Geleen kent een rijke traditie van amateurkunsten. Veel verenigingen brengen muzikaliteit en levendigheid in de stad. Twee grote culturele dragers, de harmonie St Joseph in Kloosterplein 3 en de Philharmonie Sittard in Gats 1, zijn gevestigd in Sittard-Centrum. Naast harmonie St. Joseph is Kloosterplein 3 ook in gebruik bij mannenkoor Sittard en de Marottekapel. Dit wordt nagenoeg geheel gesubsidieerd.

Vanuit de kaderstelling rond het accommodatiebeleid is het vertrekpunt dat de subsidies voor deze mono-functionele accommodatie worden afgebouwd. Het streven is om de gebruikers van de accommodatie onderkomen te bieden in een multifunctioneel te gebruiken gemeenschapsaccommodatie. Dat kan op deze plek, maar ook elders. Het onderzoek en participatietraject zal moeten uitwijzen hoe dit vorm kan krijgen. Kloosterplein 3 kan door een herinrichting zorgen voor meer levendigheid aan het Kloosterplein.

Tegelijkertijd ontbreekt het in Sittard-Geleen aan betaalbare broedplaatsen voor jongeren. In de regio is een grote groep creatievelingen die nu geen geschikte ruimte kan vinden. Samen met andere functies kan op een organische manier de culturele as van de Markt naar de Ligne worden verstevigd: meer levendigheid tussen de Markt en Ligne en culturele bedrijvigheid direct naast het Erfgoedcentrum De Domijnen. Het interieur van dit pand van het Erfgoedcentrum wordt pas bij betreden ervaren. Een toegankelijker erfgoedcentrum met horeca en binnentuin met een meer uitnodigende bezoekersruimte kunnen meewerken aan het bevorderen van de levendigheid van het Kloosterplein.

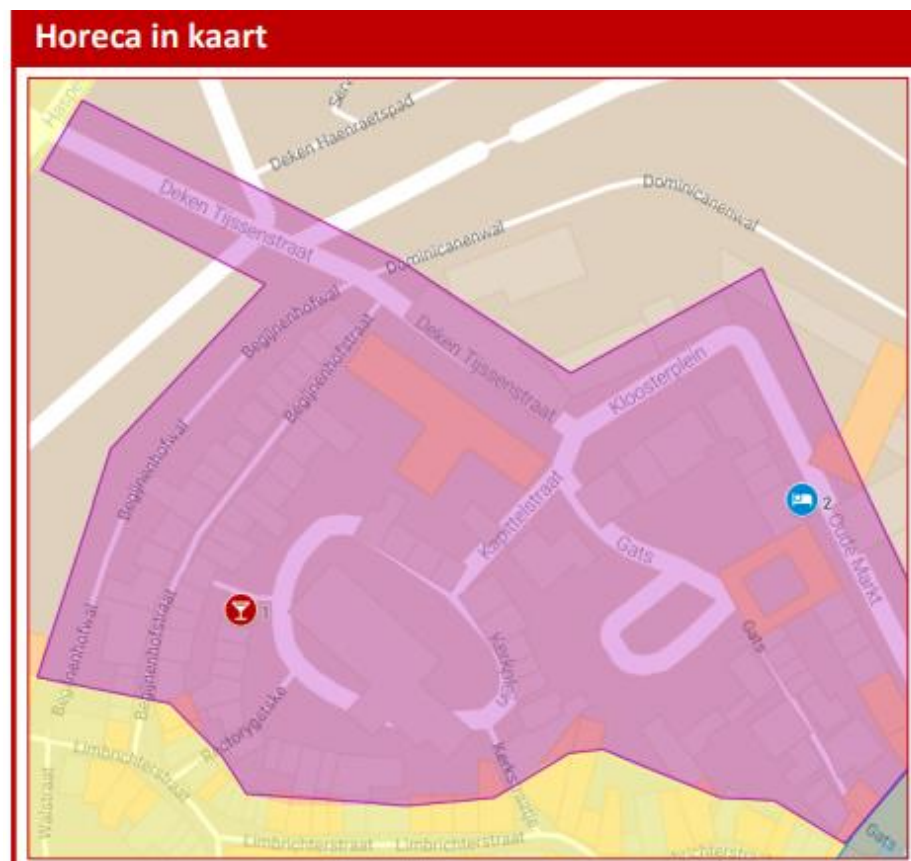
De huidige functie ‘educatie/onderwijs’ is mogelijk op deze locatie. Als toekomstige invulling voor de ontwikkellocatie Petruschool is geen onderwijsfunctie of kinderdagverblijf voorzien. Afgeleide functies als huiswerkbegeleiding vallen onder de kantoorbestemming en zijn hier niet toegestaan.

Ambities moeten passen binnen de economische kaders voor de binnenstad zoals de SVREZL, het detailhandelsbeleid en de Horecavisie. Zelfstandige horeca is denkbaar in afstemming op overige horeca in het centrum en in een mengvorm met bijvoorbeeld kunst of cultuur.

### Economische kaders

De aanpak van de ontwikkellocatie Petruschool en omgeving past binnen de economische kaders voor de binnenstad zoals de SVREZL, het detailhandelsbeleid en de Horecavisie.

In de horecavisie van oktober 2017 is aangegeven dat er nog onvoldoende aandacht aan dit gebied is gegeven en dit gebied het “best bewaarde geheim van Sittard” is. Een horecapunt, bijvoorbeeld in mengvorm met kunst of cultuur, nabij het Kloosterplein kan bijdragen aan het horecanetwerk en de levendigheid.



**Dwaalmilieu:** Netwerk van stegen en straten rondom de Basiliek Onze Lieve Vrouw van het Heilig Hart en de Petruskerk verbinding tussen de markt en de Ligne.  
Straten: Oude Markt, Kloosterplein, Gats, Kapittelstraat, Kerkplein en Deken Tjissenstraat.

Kaart uit de horecavisie Sittard-Geleen waarin het gebied rondom het Kloosterplein is gemarkeerd als dwaalmilieu

### **Duurzaamheid**

Door het toepassen van milieu- en sociale maatregelen bij stedelijke ontwikkelingen draagt de gemeente Sittard-Geleen bij aan een duurzame leefomgeving. De prioriteit ten aanzien van duurzaamheid legt de gemeente bij de onderwerpen.

- Regenwater – Lokaal opvangen en vasthouden van regenwater en door het toepassen van levend groen beperken van hittestress in de leefomgeving.
- Circulariteit - Waar mogelijk en betaalbaar hergebruiken van vrijkomende materialen uit te slopen bebouwing (oogsten en weer toepassen van materialen). Daarnaast het zo duurzaam mogelijk toepassen van nieuwe materialen met een materialenpaspoort, met een voorkeur voor biobased materialen.
- Energie – Gebouwen zijn minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), maar hebben bij voorkeur betere prestaties. De locatie moet bij voorkeur energieneutraal worden waarbij zo veel mogelijk de eigen stroom, warmte en koude wordt opgewekt.
- Natuurinclusief - Daarnaast is natuurinclusief bouwen belangrijk voor de gemeente. Een herontwikkeling dient bij te gaan dragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- SDG - Tenslotte dient een concrete vertaling te worden gemaakt naar de Sustainable Development Goals (Global Goals) van de Verenigde Naties.





### Uitgangspunten

De gemeente Sittard-Geleen vindt het belangrijk dat er een kwalitatieve en samenhangende (her)ontwikkeling van de locatie plaatsvindt. Doel is het onderzoeken van de mogelijkheden voor dit gebied in nauwe samenwerking met belanghebbenden en belangstellenden. Functies zoals maatschappelijke en commerciële activiteiten, ontmoeting, wonen, kunst en cultuur houden onze steden aantrekkelijk en levendig, maar zorgen er ook voor dat we ons als maatschappij kunnen blijven ontwikkelen en vernieuwen. Op deze plek komen twee zaken samen: inhoudelijke ontwikkeling en het benutten van deze strategische locatie.

De ontwikkellocatie Petruschool en omgeving is een strategische locatie als verbinding tussen de historische binnenstad, de schootsvelden, Ligne en het station. Het is een unieke kans voor de gemeente Sittard-Geleen, omdat het maar zelden voorkomt dat op zo'n strategische plek gemeentelijk eigendom ligt. Daardoor kan de gemeente een ontwikkeling tot stand brengen, zonder te moeten investeren in de aankoop van (duur) stedelijk vastgoed. In plaats van één keer kapitaal te vergaren door deze locatie af te stoten, kan de gemeente sturen op een functionele invulling met meerwaarde en structureel een bijdrage leveren aan het historische centrum en de economische ontwikkeling. Complementariteit van, in samenwerking met en aanhaking op bestaande functies in de binnenstad en het erfgoedcentrum De Domijnen in het bijzonder liggen voor de hand. Het Kloosterplein vraagt om een levendigere invulling als aanlooproute van en naar de markt. Samen met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie, de prominente ligging in het historische hart van Sittard

en de hoge cultuurhistorische waarde en de nu niet toegankelijke binnentuin aan de stadswal zorgt dit voor de volgende uitgangspunten.

Het geven van een nieuwe impuls aan dit deel van het centrum met een stedelijk gemengd programma met een combinatie van maatschappelijke, creatieve en publieke functies, cultuur en passend woonprogramma. Eventueel is er ook plek voor hierbij passende commerciële functies en ondersteunende horeca. Zoek daarbij naar functies en voorzieningen die de gemeenschapszin versterken passend bij de wens om een inclusieve stad te zijn. (Betaalbaar) Wonen op verdieping passend binnen het gemeentelijk woonbeleid is een optie, mits deze functie aanvullend dan wel ondergeschikt is, gelet op de wens om het Kloosterplein een toegevoegde waarde te geven in de (historische) binnenstad. Zelfstandige detailhandel op deze plek is uitgesloten, tenzij het zich beperkt tot een versmarkt of bijvoorbeeld lokaal geproduceerde producten. Een broedplaats voor kunstenaars en/of creatieve makers om een makersklimaat te stimuleren is ook denkbaar met als meerwaarde levendigheid rondom het Kloosterplein. In Sittard-Geleen zijn er geen volwaardige broedplaatsen waar een makersklimaat wordt gestimuleerd dat van onderop een bijdrage aan het culturele maatschappelijke klimaat in de stad kan leveren.

Een gemengd stedelijk programma is enerzijds gewenst vanuit de gedachte dat de Petruschool en omgeving nu weinig aantrekkingskracht en daardoor levendigheid hebben. Een gemengd stedelijk programma zorgt voor een 'stepping stone' tussen de Markt en Ligne. Anderzijds zorgen culturele en maatschappelijke functies op langere termijn niet

alleen sociaal, maar ook economisch voor meerwaarde. De voorzieningen dienen complementair te zijn aan het huidige aanbod in het centrum. Ondanks dat die gewenste levendigheid volgens cultuurhistorici niet hoort bij de oorspronkelijke functies, de huidige stad vraagt er wel degelijk om.

Gezien de aanwezigheid van meerdere culturele vestigingen van De Domijnen rondom en in de nabijheid van het Kloosterplein, zoals het Erfgoedcentrum en filmhuis, is het tevens goed denkbaar dat een culturele broedplaats aan het Kloosterplein de samenwerking opzoekt én de gevestigde culturele partijen uitdaagt en prikkelt. De verbinding met het historisch centrum en culturele bedrijvigheid kan daarmee worden versterkt en een bewust (overheids)middel zijn voor het zogenaamde placemaking: het ontwikkelen van een gebied met een impuls middels activiteiten en werkzaamheden vanuit en met de omgeving. Dit heeft met name betrekking op de Petruschool en het Jochem Erenshoes, maar ook op het Huis van Wessem gezien de strategische ligging in het verlengde van de Oude Markt. Meerdere functies zijn hier denkbaar die bijvoorbeeld het torentje beter benutten. Het in eigendom hebben van een (Rijks)monumentaal pand en dat louter verhuren is geen kerntaak van de gemeente.

Het Jochem Erenshoes huisvest belangrijke verenigingen voor Sittard, maar wordt inefficiënt gebruikt. Levendig gebruik van de gebouwen is belangrijk. Het is de afweging of er daarbij ruimte blijft voor de huidige gebruikers en dat de ruimte efficiënter wordt gebruikt door meerdere gebruikers. De toe te voegen functies zorgen voor meer levendigheid gedurende de dag rond. Alles met als doel om een duurzame versterking

van Sittard als regionaal stedelijk centrum te bewerkstelligen. Hiernaast is het streven dat de begane grond een publieksfunctie krijgt die, vooral overdag en veel meer continu, mensen aantrekt. Dit pand moet een levendige plek worden van sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen met eventueel ondersteunende daghoreca. Een betere verbinding met de binnentuin leidt ertoe dat deze beter toegankelijk en te bezoeken is.

Het wonen op de bovenverdiepingen is ondergeschikt aan het gewenste gemengde stedelijke programma, maar sluit daar wel optimaal op aan. Een optimale mix van woningtypes en groottes is gewenst om een diversiteit van doelgroepen aan te trekken passend bij het toe te voegen stedelijk programma. Een ontwikkeling via bijvoorbeeld een CPO zorgt aan de voorkant al voor onderlinge verbondenheid tussen de bewoners. Ontwikkelingen zijn bij voorkeur gericht op doelgroepen die de overige functies gebruiken en versterken. Denk daarbij met name aan type woonmilieus zoals woningen voor jongeren, bijzondere woonvormen zoals atelierwoningen die gekoppeld zijn aan de broedplaatsen en excellente woonmilieus.

De culturele, maatschappelijke en publieke functies bieden grote kansen voor een gemeenschappelijk gebruik en (semi)openbaar karakter van de binnentuin. Ook voor het Kloosterplein zorgen deze functies voor levendigheid en aanloop.



behoud en versterken van zichtrelaties van plangebied met schootsvelden en historische binnenstad

behoud historische stadsmuur en versterken beeld ter plaatse van gymzaal

versterken tuininrichting, behoud talud, beperkte openstelling en zichtbaar maken oorspronkelijke scheiding tussen nr. 1 en 3

behoud bestaande bomen

hergebruik gebouw gymzaal of ingetogen nieuwbouw

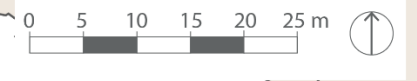
ruimte voor nieuwe stedelijke functies in Huis van Wessem vanwege strategische ligging in verlengde Oude Markt

stedelijke functies in Petruschool, eventueel in combinatie met bijzondere woonvormen

efficiënter ruimtegebruik zodat b.g. beschikbaar komt voor publieksfunctie al dan niet met behoud bestaande functies

herstel voormalige entrees

versterken van relatie van De Domijnen en de Petruschool met de Deken Tijssenstraat om zo een hoogwaardige entree van het centrum te maken



## 4. Ontwikkelrichting

Belangrijkste opdracht voor de Petruschool en omgeving is balans vinden. Balans tussen het vergroten van de levendigheid om dit gebied een 'stepping stone' te laten zijn tussen de Markt en Ligne enerzijds. En het behoud van de cultuurhistorische waarde anderzijds. Daarvoor is het van belang dat ruimtelijke ingrepen zorgvuldig plaatsvinden.

De locatie biedt in de toekomst ruimte voor een gemengd stedelijk programma met mogelijk aanvullend horeca, die zorgen voor levendige markering van de entree van de binnenstad. Daarvoor is het nodig dat de voormalige entree van de Petruschool hersteld of verbeterd wordt. Of er anderszins een goede verbinding met de binnentuin komt, bijvoorbeeld via het Jochem Erenshoes. De voorkeur gaat uit naar het herstellen van een entree op de oorspronkelijke plek zodat er meer 'loop' komt in de Deken Tijssenstraat en er is zeker ruimte voor onderzoek naar varianten voor het maken van een aantrekkelijke entree als dit niet haalbaar is. Waar de tuinmuur gesloten blijft, is er aan de zijde van de Deken Tijssenstraat juist behoefte aan meer openheid. Dat geldt ook voor het erfgoedcentrum De Domijnen. De Deken Tijssenstraat is nu een doodse entree van de binnenstad terwijl het een belangrijke looproute is van Ligne en de Odaparking naar de Markt. Voor zowel het gebouw van De Domijnen als de toekomstige functies in de Petruschool is het van belang dat ze duidelijk zichtbaar en goed bereikbaar zijn vanaf de straat, met respect voor de monumentale waarde van de panden. Een belangrijk middel daarbij is bijvoorbeeld het herstellen van de voormalige entree's van de Petruschool. De binnentuinen kunnen overdag mogelijk toegankelijk

worden. Op de verdiepingen en eventueel ook in beperkte mate op de begane grond komt ruimte voor woonvormen die aansluiten op de overige functies.

Toekomstige ingrepen tonen zoveel mogelijk respect voor de bestaande panden en benutten heel bewust de specifieke kwaliteiten. Grote contrastrijke ingrepen zijn ongewenst. De initiatiefnemers en hun architecten dienen creativiteit te tonen in het creëren van aantrekkelijke ruimtes zonder de gebouwen rigoureus aan te tasten. Laat zo veel mogelijk intact en voorkom grote doorbraken. Sowieso aan de buitengevel maar zeker ook aan de binnenzijde. In de Petruschool is het bijvoorbeeld belangrijk dat de structuur van de gang met klaslokalen zichtbaar blijft. Respecteer bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen de kleinschalige stedelijke structuur en sluit aan bij het organisch gegroeide karakter van het gebied. Op de plek van de gymzaal is sloop en nieuwbouw of het aanpassen van het bestaande gebouw mogelijk mits bebouwing niet groter wordt dan de huidige bebouwing en het gesloten karakter van de tuinmuur gerespecteerd wordt. In de tuin is ruimte voor grootschalige landschappelijke ingrepen om zo een aantrekkelijke groene, klimaat adaptieve, intieme verblijfsplek te maken met ruimte voor cultuur.

Sluit bij het aanpassen van bebouwing op het programma aan op de karakteristieken behorende bij de monumentale waarde, zoals omschreven in de redengevende omschrijvingen en het toetsingskader in het bestemmingsplan:

- Behoud en herstel de historische verkavelingsstructuur en rooilijnen in het gebied, waaronder de erfgrans tussen de twee binnenterreinen.
- De gegroeide samenhang en variatie in maat en schaal van de bebouwing en open ruimten mag niet door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetast.
- Behoud of verplaats kunstwerken bij aanpassingen aan de panden.
- Aanbevolen wordt om het onderscheid in stedenbouwkundige typologie tussen het westelijk gedeelte van het plangebied (gebouwencomplex met omsloten binnenplaats) en het oostelijk gedeelte van het plangebied (notariskantoor met royale stadstuin) op te pakken als inspiratiebron voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bouwblok.
- De zichtlijnen vanuit het plangebied en de directe omgeving op historische 'landmarks', alsmede het uitzicht vanuit de toren van de voormalige notariswoning op het ommeland buiten de vesting dienen gehandhaafd te blijven.
- Het beloop en profiel van de aarden vestingwal dienen behouden en hersteld te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit geldt eveneens voor het talud tussen de tuinmuur en het huidige trapveldje op het binnenterrein achter de voormalige notariswoning. Aanbevolen wordt om in de muur geen nieuwe doorgangen te maken, teneinde het besloten karakter niet aan te tasten.
- Bij herontwikkeling rekening houden met verschillen in hiërarchie in betekenis en uitstraling tussen de zone langs het

Kloosterplein/Deken Tijssenstraat en de zone langs de Dominicanenwal. Het Kloosterplein en Deken Tijssenstraat zijn representatief, stevig, hebben accenten, gesloten gevelwand en formele entrees. De Dominicanenwal is relatief onbebouwd, geen hoge bouwvolumes, ingetogen en ondergeschikte vormgeving, beslotenheid door gemetselde muren en onopvallende toegangen tot de binnentuin.

- Behoud daarbij de monumentale en beeldbepalende bomen op de Dominicanenwal en het binnenterrein achter Kloosterplein.
- Vergroenen van de steenachtige Deken Tijssenstraat en het Kloosterplein.

### **Ecologische veerkracht**

Een hoogwaardige (semi-)openbare ruimte met meer groen en eventueel water moet uitnodigen om te verblijven op het Kloosterplein en de binnentuin te ontdekken. Benut het binnenterrein als groene oase in de binnenstad. Door (beperkte) openstelling kunnen bezoekers door het centrum dwalen en bijzondere plekken zoals deze binnentuin ontdekken. Het uitgangspunt is de binnentuin zo open mogelijk te houden en niet op te delen in kleine tuintjes met hoge erfafscheidingen en geen bebouwing toe te voegen. Wel kan de oorspronkelijke scheiding tussen de tuinen van nr. 1 en 3 op een subtiele manier gemarkeerd worden om zo de oorspronkelijke verkaveling beleefbaar te houden. Het meest optimale is als de tuin verder vergroend wordt en semi-openbaar toegankelijk is als rusttuin of kijktuin en gekoppeld wordt aan informele routes door de binnenstad. Dit zorgt namelijk voor een extra dimensie bovenop de aanwezige openbare ruimtes van straten, pleinen, parken en steegjes.

Een maximale groene inrichting biedt kansen voor een aangename, verrassende en in de zomer koele (verborgen) verblijfsplek. Door het terugbrengen van het groene karakter kan mogelijk ingespeeld worden op actuele opgaven op het gebied van klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast).

Met een grote parkeergarage direct om de hoek is het ongewenst om gebouwen of de binnentuin aan te tasten voor het realiseren van parkeerplaatsen. Benut de Odaparking die binnen 150 meter bereikbaar is voor bezoekers, eigenaren, bewoners en personeel via abonnementen.

### **Economische veerkracht**

Zelfstandige detailhandel en kantoren passen hier niet. In de horecavisie van oktober 2017 is aangegeven dat er nog onvoldoende aandacht aan dit gebied is gegeven en dit gebied het “best bewaarde geheim van Sittard” is. Een horecapunt, zelfstandige of in mengvorm met andere stedelijke functies zoals kunst en cultuur, kan bijdragen aan het horecanetwerk en de levendigheid.

### **Institutionele en Sociale veerkracht**

Dit gaat over transparante samenwerkingen in buurten, wijken, kernen, de gemeenten, (eu)regio met stakeholders. Zij kunnen meebeslissen hoe de omgeving eruit moet zien. Het participatietraject is opgestart en de eerste stappen zijn gezet.

### **Participatie**

Voor het participatietraject heeft de gemeente omwonenden, ondernemers, organisaties en stakeholders, uitgenodigd om het gesprek aan te gaan over de vraag: Waar vindt u dat we rekening mee moeten houden bij de ambities voor de ontwikkellocatie Petruschool?

Tijdens een viertal participatiebijeenkomsten hebben meer dan honderd bezoekers de Petruschool en haar binnentuin bezocht of in die periode anderszins gereageerd op het concept ambitiedocument.

Hierin is voornamelijk instemmend gereageerd op het oppakken van deze locatie en de voorgestelde ambities. Er zijn ook aandachtspunten en kritische noten geuit die om aandacht vragen in de definitiefase. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de wens om voor levendigheid te zorgen, maar ook de wens om deze te behouden.

De aangedragen punten zijn op hoofdlijnen te verdelen in:

- a. stedelijke functies (bijvoorbeeld multifunctionele invulling met horeca, commerciële functie en (ondergeschikt) wonen.

Verschillende lokale partijen zien kansen om een periode ruimte te geven aan placemaking of culturele broedplaats als experiment (die invulling is nu gegeven aan de Breakfastclub). De artistieke en productionele kennis- en ervaring vanuit die nieuwe broedplaats of culturele hub op een voor publiek én makers zichtbare en toegankelijke plek delen met de stad, zijn inwoners en bezoekers. Interessant om dit in samenhang met de gemeente en andere (culturele) spelers in de stad te onderzoeken. Ook is aandacht gevraagd voor een woonfunctie (op de verdiepingen), vooral voor doelgroepen die in de binnenstad moeilijk aan bod komen.

- b. Het toevoegen van functies, het gebruik van het Kloosterplein en de binnentuin, door zowel professionele organisaties, amateurkunsten en jonge makers draagt bij aan het verbinden van bijzondere plekken in de historische binnenstad. Onderschreven wordt dat de karakteristieke plek vraagt om nieuwe invulling. Cultuur is niet alleen een verbindende schakel tussen mensen maar kan hier ook fysiek een brug slaan tussen het stadshart van Sittard naar het Ligne-gebied als onderdeel van een grotere route met daaraan een aaneenschakeling van bijzondere plekken. De stilte wordt als prettig ervaren, maar meer levendigheid wordt zeker onderschreven. Ook is opgemerkt dat de oorspronkelijke functies in dit gebied juist vragen om een rustig woongebied en waarom wij daar niet in meegaan. Een stad is altijd in beweging; de huidige stad vraagt om een levendige invulling om de verschillende deelgebieden in en direct buiten de historische binnenstad met elkaar te verbinden en elkaar te laten versterken. Kortom, we gaan geen stolp over de stad plaatsen en vinden het van belang voor het historische centrum als geheel dat er op deze plek meer levendigheid gaat ontstaan.
- c. Opwaardering monument/cultuurhistorie en openbare ruimte  
Het toegankelijk maken en gebruik van de binnentuin aan de stadswal is wenselijk, alsook het vergroenen van het gebied. Ook het gebruik van het Kloosterplein vraagt aandacht.  
Uitwerking en (financiële) haalbaarheid van de ambities is besproken. Voor sommige ambities zijn al concrete voorstellen gedaan. De opgehaalde en besproken onderwerpen worden ook als

aandachtspunt meegenomen naar de volgende fase (definitiefase), waarin de haalbaarheid van de ambities wordt uitgewerkt en getoetst. En waar omwonenden en mogelijke partners nadrukkelijk bij betrokken worden.



## 5. Vervolgproces

De locatie Petruschool en omgeving maakt onderdeel uit van het Programma Ontwikkellocaties (zie plan van aanpak Ontwikkellocaties 2021-2023). Het team Ruimtelijke Ontwikkeling heeft opdracht gekregen de initiatief- en definitiefase van de kwalitatieve en duurzame ontwikkelingen te versnellen. En te zorgen voor snelle en interdisciplinaire besluitvorming door het college over de door haar geformuleerde adviezen over de gemeentelijke ambities (wenselijkheid) en planologische en financiële uitgangspunten en (haalbaarheid) van herbestemmingsopties.

In dit ambitiedocument wordt een veelheid aan stedelijke functies voorgesteld, die kansrijk wordt geacht om als integrale gebiedsontwikkeling op te pakken. De ambities zijn verkennend en ter discussie breed gedeeld binnen de gemeente. Het concept ambitiedocument is vastgesteld door het college en vormde de basis voor het participatietraject met omwonenden en andere stakeholders. De input vanuit het participatietraject is meegenomen in dit definitieve ambitiedocument. De definitieve vaststelling van het ambitiedocument betekent de afsluiting van de initiatieffase en start van de definitiefase.

In de definitiefase worden de ambities nader uitgewerkt. De haalbaarheid van deze voorstellen moeten worden onderbouwd met onder meer een ruimtelijke en financiële toets binnen de opdracht ontwikkellocaties. Hiervoor wordt een definitiedocument opgesteld.

In de definitiefase wordt door middel van (ontwerpend) onderzoek, participatie door het aangaan van de dialoog en co-creatie met stakeholders en de samenleving de uiteindelijke aanpak verder gedetailleerd. In samenspraak met de stakeholders kan de ruimtelijke, juridisch-planologische en financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling worden uitgewerkt op basis waarvan de ontwikkeling fasegewijs kan worden gerealiseerd. Ook tijdelijke invullingen en experimentele functies behoren tot deze onderzoeksfase.

Het eindproduct van de definitiefase is een breed gedragen visie voor de Ontwikkellocatie Petruschool en omgeving, vervat in een rapportage die inzicht geeft in de integrale ontwikkeling van de ontwikkellocatie en de haalbaarheid van de ambities. Met inzicht in de grondexploitatie, financiële haalbaarheid en risicoanalyse ervan. Ook is bekend welke ontwikkelstrategie te volgen. En indien er projectpartners zijn, is daar een overeenkomst mee afgesloten of inzichtelijk is welke partijen voor de realisatie in aanmerking komen.