

September 2020

AMBITIEDOCUMENT & MASSASTUDIE ONTWIKKELGEBIEDEN KENNEDYSINGEL

Gemeente Sittard-Geleen

Born

INLEIDING

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de ‘integrale en duurzame vernieuwing’ van het centrum van Sittard onder de noemer Zitterd ReviSited. Naar het door Jo Coenen in 1999 geschetste toekomstbeeld zijn de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen van de grond gekomen. Hierbij is het ruimtelijk raamwerk van de stad sterk verbeterd, met de cultuurhistorische en groen-blauwe kwaliteiten en verschillende culturele functies en ontmoetingsplekken als drager. Binnen dit ruimtelijk raamwerk sturen we erop als gemeente dat de beperkte programma’s die er zijn in onze gemeente met voorrang een plek krijgen in ons regionale centrum.

De komende tijd staat de transformatie van de gemeentelijke locaties aan de Kennedysingel voor de deur gelegen op de grens van Zitterd ReviSited en de wijk Vrangendael. Het betreft de voormalige DaCaposchool, bibliotheek, politiebureau en brandweer gelegen tussen de Kennedysingel, de Swentiboldstraat, Broeksittarderweg en de Lahrstraat. De locaties zijn in de Actualisatie Zitterd Revisited (Raad, 2014) aangewezen als ontwikkellocaties voor ‘woningbouw op beperkte schaal’.

- Versterken singels als structuurdragers;
- Herontwikkeling leegstaande gebouwen Kennedysingel met stedelijk programma, vm. woningbouw;

Direct aangrenzend aan de ontwikkellocaties aan de Kennedysingel liggen vanuit het masterplan Zitterd ReviSited de volgende ambities:

- Verbinding buitengebied – centrum vv (locatie huize Kollenberg en achterliggend gebied);
- Versterken groen, water en historisch karakter in de Schootsvelden oost. Hieraan wordt momenteel ten dele uitvoer gegeven. De ambitie om water in de grachten te krijgen en het bolwerk Fort Sanderbout beter beleefbaar te maken is nog niet ingevuld.

In de Gebiedsvisie Sittard-Oost (Raad, 2012) is het gebied aangeduid als stedelijke uitloopzone waarin een sterke relatie tussen het centrum en de omliggende wijken van groot belang wordt geacht.

- Versterken aantrekkelijke entree naar het centrum vanuit de Keulse baan als structurerende route in de stad;
- Versterken/continueren buurtroute tussen centrum en wijk in verlengde Burgemeester Arnoldtsstraat langs de Sjtadssjool richting centrum;
- Een herontwikkeling met wonen, eventueel gecombineerd met zorg, werken of cultuur.

In dit ambitiedocument zijn de gemeentelijke kaders en ambities voor deze ontwikkeling geschetst. Hierbinnen kan samen met een of meerdere ontwikkelende partijen en in samenspraak met de omgeving een stedebouwkundig ontwerp voor het totale gebied worden opgesteld op basis waarvan de verschillende deelgebieden kunnen worden uitgewerkt en ontwikkeld. Hierbij wordt ook de relatie gelegd met het naastgelegen gebied Kollenberg/St Rosa en de schootsvelden. Uitgangspunt is dat de in het gebied gelegen brandweerpost een nieuwe plek krijgt in het gebied. Tevens zijn stedenbouwkundige kaders beschreven en is een hierop gebaseerde massastudie toegevoegd, die de onderlegger is voor de grex.

De locatie

De ontwikkellocatie is strategisch gelegen aan de buitenzijde van de singels. De binnenstad met haar schootsvelden en historische siloute vormt het uitzicht van de locatie. Aan de andere kant – aan de overzijde van de Swentiboldstraat - bevindt zich de wijk Vrangendael. De locatie wordt doorsneden door de Keulse baan en wordt aan de uiteinden omkaderd door de Lahstraat en de Broeksittarderweg. Via de Lahrstraat is de Kollenberg nabij. Het ontwikkelgebied is lang agrarisch in gebruik geweest tot in de tweede helft van de vorige eeuw de Kennedysingel is aangelegd en de stadsuitleg aan deze zijde van de stad gestalte kreeg. In deze tijd stammen ook de verschillende gebouwen die momenteel op de locatie te vinden zijn: de voormalige bibliotheek, voormalig politiebureau, de huidige brandweerpost en de verschillende voormalige gebouwen van de DaCapo. De huidige bestemming van de beide deellocaties is ‘Maatschappelijk’. De noordelijke locatie (bibliotheek, politiebureau, brandweer) is ongeveer 1,3 ha groot. De zuidelijke locatie (DaCapo) ongeveer 1,5 ha.

Gemeentelijke kaders

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 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 leegstaande gebouwen zoals die aan de Kennedysingel hebben hierbij prioritaire aandacht. Alles met als doel om een duurzame versterking van Sittard als regionaal stedelijk centrum te bewerkstelligen.

In het algemeen geldt dat een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagestreefd. Daarboven op hebben we als gemeente een kwaliteitsambitie. 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.

De rand van de binnenstad

- Versterken karakter **singels** door in plaatsing en massaopbouw bebouwing aan te sluiten bij het karakter van de bebouwing aan de buitenzijde van de singels. Hierbij het stedelijk karakter van het centrum van Sittard versterken door een passend bebouwingsfront te situeren aan de zijde van de schootsvelden. Hierbij qua maximale bouwhoogte rekening houden met de vrijwaringszone straalpad.
- Versterken relatie van Vrangendael naar de binnenstad door het ensceneren de kwaliteit van de historische

binnenstad beleefbaar maken vanuit Vrangendael. Ensceneren **zichten** op kerk/kloostertorens, historische daklandschap, wal en schootsvelden.
- Versterken **langzaamverkeersroutes** vanuit de wijk naar de binnenstad. Hierbij specifieke aandacht besteden aan de buurtroute tussen centrum en wijk in verlengde Burgemeester Arnoldtsstraat langs de Sjtadssjool richting centrum;
- Borgen goed woon- en leefklimaat door aan de Kennedysingel en de Keulse Baan een voldoende goed geluidsniveau en luchtkwaliteit te garanderen. Dit nader onderzoeken en van invloed laten zijn op de stedebouwkundige opzet.
- Borgen verkeersdoorstroming op de doorgaande wegen Kennedysingel en Keulse Baan. Dit nader onderzoeken en van invloed laten zijn op de programmering dan wel op aanvullende maatregelen aan de doorgaande wegen. Verkeersontsluiting van de ontwikkeling enkel vanaf de Swentiboldstraat.

Gezicht van Vrangendael

- Versterken relatie met de achterliggende woonwijk door plaatsing en massaopbouw bebouwing aan sluiten bij het karakter van de bebouwing in Vrangendael.
- De bebouwing aan de randen inbedden in de suburbane omgeving door een groene omzoming van de bebouwing aan de Kennedysingel, Keulse Baan, Swentiboldstraat, Broeksittarderweg en Lahrstraat met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen.
- Entree Sittard-oost naar de binnenstad versterken door bebouwingsaccenten te maken op de hoeken Keulse Baan – Kennedysingel als voortzetting van de bestaande hoogbouw aan de Keulse Baan.

Aan de Kollenberg

- Het ontwikkelgebied ligt naast de beoogde landschappelijk-recreatieve verbinding van de binnenstad en de Kollenberg via het St Rosa / Huize Kollenberg gebied. De invulling van deze ambitie dient verder te worden onderzocht. In de ontwikkeling van de Kennedysingel dient in dit kader meegenomen te worden dat wanneer een of meerdere van de partijen in het gebied St Rosa / Huize Kollenberg een belang neemt in de ontwikkeling Kennedysingel dit een hefboom vormt om de ambitie van de landschappelijk-recreatieve verbinding te kunnen verwezenlijken. Concreet gaat het dan over Zuyderland (Huize Kollenberg) en de eigenaren van de voormalige St Rosa steenfabriek.

Een onderscheidend gezond en duurzaam woonmilieu

- In aansluiting op bovenstaande context een onderscheidend stedelijke programma ontwikkelen met een focus op stedelijk wonen door middel van sloop van de huidige gebouwen en nieuwbouw op de locatie.
- Gezond en veilig in een sociale gemeente: de ontwikkeling levert een bijdrage aan een gezonde, veilige en sociaal duurzame leefomgeving. Gezondheid is een grote opgave in onze gemeente. De ruimtelijke omgeving kan hier een bijdrage aan leveren. Een gezonde stad is een stad met gezonde mensen. En de gezondheid(sbeleving) van mensen wordt mede beïnvloed door de wijze waarop de leefomgeving is ingericht: mate van groen, ruimte, de mogelijkheid tot bewegen, de mogelijkheid tot laagdrempelige ontmoeting etc. Naast de context die de stad geeft aan de mens om gezond te leven (in dit gebied geluid en fijnstof van de omliggende wegen) kan de inrichting van de ruimte bijdragen aan een gezondere leefstijl. Daar zetten we in dit gebied specifiek op in om hiermee een onderscheidend woonmilieu te creëren dat van toegevoegde waarde is in onze gemeente. De ontwikkeling van de Kennedysingel dient daartoe een oplossing te formuleren voor een gezondere leefomgeving. Hierbij de volgende aspecten meenemen:
  - Gezond verplaatsen door de stad.
  - Publieke ruimte inrichten voor bewegen, recreëren, ontmoeten en sporten.
  - Synergie tussen publieke en private ruimte en daarmee op ontmoeten, versterken van sociale cohesie en initiatief.
  - Gezonde basisvoorzieningen (drinkwater, zorg, informatie, voeding).

  Zie ter inspiratie deze link:
- Maximaal aantal woningen passend binnen de programmering van ZRS. Een goede ruimtelijke en programmatische spreiding van de beschikbare programma's over het centrum is hierbij uitgangspunt. Dit wordt komende tijd nader uitgewerkt oa in het kader van het convenant met ZOwonen en Zuyderland. De gemeente zet op basis van dit onderzoek een deel van de beschikbare woningen voor het centrum van Sittard (waarvan de gemeente de in de zin van de SvWZL bedoelde sloopcompensatie op zich neemt) in voor dit project. Deze reguliere woningen kunnen voor deze locatie worden aangevuld met woningen die anderszins gecompenseerd zijn conform SvWZL (bijv. intramurale zorgwoningen, of woningen waar elders een sloopcompensatie wordt gerealiseerd zoals woningen in het sociale segment).
- Mits ruimtelijk inpasbaar;
- Mits bestaande uit een passende typering / prijssegment waardoor ze een kwalitatieve toevoeging vormen in de regio:
  - Type: levensloopbestendige woningen welke geschikt (te maken) zijn voor ouderen; met het oog op een gevarieerde wijkopbouw dient een mix van appartementen en grondgebonden woningen te worden gesitueerd. Vanwege de benodigde binding van gezinnen en jongeren aan de stad dienen niet enkel ouderenwoningen te worden gerealiseerd.
  - Eigendom/prijssegment: 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). In kader van spreiding van sociale huur, kan op deze plek, aan de rand van het centrum, ook sociale huur worden gerealiseerd.
  - Afhankelijk van de verkenning op basis van het convenant met ZOwonen en Zuyderland een substantieel aandeel sociale en zorg woningen realiseren als onderdeel van het totale programma.

- **Additioneel programma** zoals zorg of maatschappelijke functies in aansluiting bij het wonen en meerwaarde voor de plek en stad cq passend binnen beleid op dit vlak. Hierbij de in het plangebied aanwezige maatschappelijk functies al dan niet tijdelijk een plek geven binnen de ontwikkeling. Dit in afwachting van keuzes op het vlak van herhuisvesting van deze maatschappelijk functies. Hierin de vervangingsopgave van Zorgcentrum De Kollenberg meenemen. Bij situering van een zorgcentrum in het gebied is randvoorwaardelijk dat deze een (ontmoetings) functie voor de wijken in Sittard-Oost gaat vervullen en daarvoor functioneel en ruimtelijk gericht is naar de wijk. Situering aan de buurtroute tussen centrum en wijk in het verlengde Burgemeester Arnoldtsstraat langs de Sjtadssjool richting centrum ligt hierbij voor de hand.
- Een goede oplossing voor de voor het programma benodigde **parkeerplaatsen** conform het gemeentelijke parkeerbeleid en kwalitatief passend bij de overige ambities. Dit resulteert in een gebouwde parkeeroplossing voor de bewonersparkeerplaatsen.
- Het in de ontwerpopgave integraal meenemen van een oplossing voor de parkeer-/verkeersproblematiek Kindcentrum Sittard Swentiboldstraat.
- Aanpassing aan extreem weer(klimaatadaptatie) is een van de grote stedenbouwkundige opgaven in Nederland. Waterproblemen(te veel en te weinig) en hittestress nemen in omvang toe en daarvoor moet de stad bij kans waterrobuust en klimaatbestendig ingericht worden. Daarom dient de ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan het bestrijden van het hitte-eiland van het gebied 'stad Sittard'. Dat wordt bereikt door het creëren van een groene en natuurlijke leefomgeving met ruimte voor gebouwen die een symbiose aangaan met die groene leefomgeving. Toepassing van groene gevels en daken zou daar een invulling van kunnen zijn.
- Die groene leefomgeving dient voldoende ruim te zijn om ook een zichtbare verwerking van het hemelwater in het gebied(en mogelijk van een deel van de omgeving) mogelijk te maken.
- Borgen goed woon- en leefklimaat door een goede bodemkwaliteit te garanderen. Gelet op het voormalige (historische) gebruik dient er bodemonderzoek plaats te vinden.
- Een bijdrage leveren aan een energieneutrale en circulaire toekomst: stimuleren energiebesparing, toepassen duurzame energieopwekking, toepassing duurzame materialen, stimuleren duurzame vervoersalternatieven.
- Het in de ontwerpopgave als uitgangspunt meenemen van het streven naar een inclusieve samenleving (zoals bijvoorbeeld eisen aan de toegankelijkheid van het gebied).
- Nieuwbouw en herbestemming van een passende **hoogwaardige beeldkwaliteit** passend in de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Samen ontwikkelen
- Het resultaat van het ontwikkelproces is een ruimtelijk ontwerp voor de ontwikkeling 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 en daarmee aan de ambities van de gemeente.
- Dit 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 benodigde gemeentelijke bijdrage bepaald kan worden.
  - De verschillende onderdelen van het plan verder uitgewerkt en uitgevoerd kunnen worden (zoals bouwplannen bebouwing en inrichtingsplan buitenruimte).

Samenwerking met ZO WONEN beschrijven

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Ruimtelijke context:

Aan weerszijde van de Keulse Baan/ President Rooseveldlaan is in de jaren 60 van de vorige eeuw een stedenbouwkundige bebouwingsstructuur opgezet bestaande uit lineaire woon flats van 4 tot 5 lagen hoog in een symmetrische ordening t.o.v. de Keulse baan waarbij de bouwblokken parallel aan de straat geplaatst zijn, om en om en op wisselende afstand tot het midden van de straat. Bovendien convergeert de centrale ruimte richting de binnenstad. Een opmerkelijke configuratie die niet gecontinueerd is tot aan de ringweg maar een blokdiepte eerder ter hoogte van de Swentiboldstraat stopt.
Bij het zoeken naar een structuur juist in de overgangszone tussen de (groene) Schootsvelden, de President Kennedysingel en de wijk Vrangendael is het thema van de ´open´ parallelle blokstructuur opgepakt en uitgewerkt in een stedenbouwkundig schema met afwisselend hogere (aan de randen) en lagere bebouwing (in het midden) die op een gemeenschappelijke groene ´vloer´ zijn geplaatst, waar veel ruimte gelaten wordt voor een bijzondere groeninrichting met een onderscheidend karakter gericht op een gezonde, veilige en sociaal duurzame leefomgeving (semi-openbaar), met een natuurinclusief karakter.
In de planopzet is op de hoek Swentiboldstraat/ Broeksittarderweg een perceel ter grootte van c.a. 2260 m2 gereserveerd voor de nieuwe Brandweerpost Sittard.

Op pagina 6, 7, 8 zijn de volgende leidende stedenbouwkundige diagrammen afgebeeld:
- groen structuur
- bebouwings structuur
- parkeren

Stedenbouwkundige context

Twintig natuurinclusieve ideeën

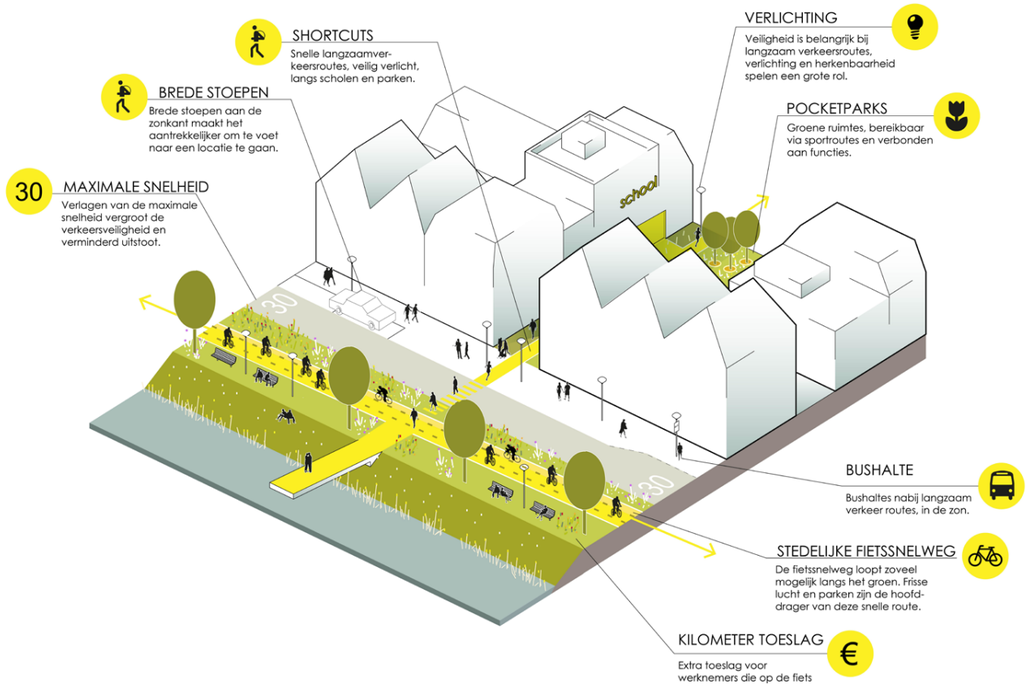
1. Neststenen voor vogels
2. Kasten voor vleermuizen
3. Hotels en stenen voor insecten
4. Groen dak
5. Bruin dak
6. Waterdak
7. Groene gevel
8. Geveltuin
9. Natuurspeelplaats
10. Waterafvoer door infiltratie (wadi)
11. Vijver
12. Rugstreeppaddenpoel
13. Haag
14. Bloemrijke boomspiegel
15. Ecologische oever
16. Groene kademuren
17. Oeverzwaluwwand en ijsvogelwand
18. Muur van wildernis
19. Vlinder- en bijenidylle
20. Aansluiting op ecologische structuur



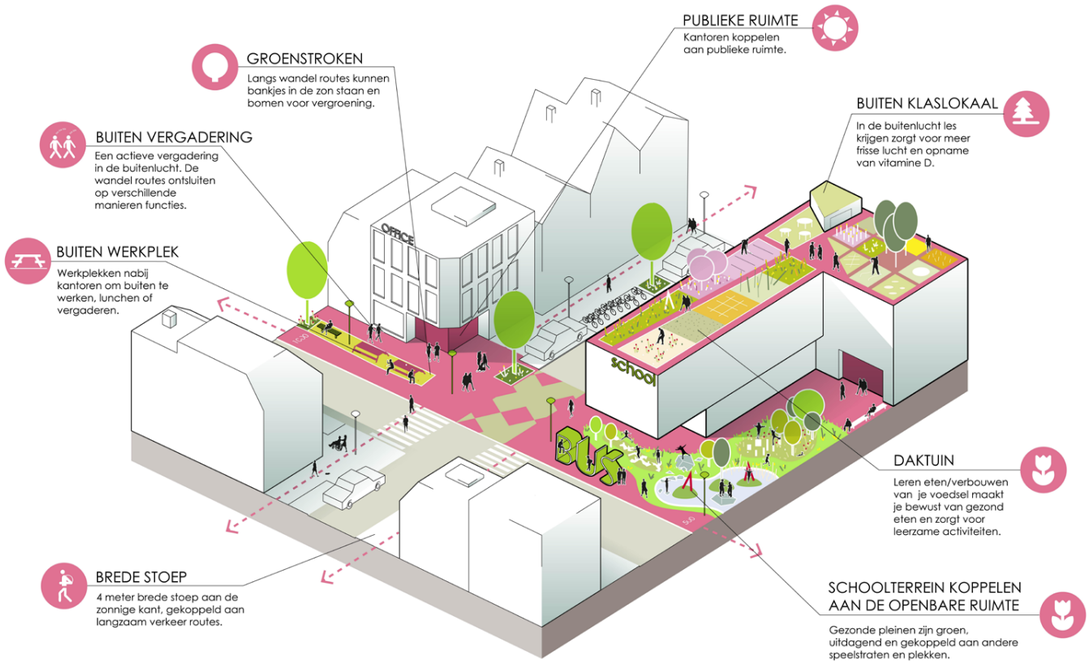
Gezonde verstedelijking. Een gezonde stad is een stad met gezonde mensen
Bron: Gemeente Utrecht

posad SPATIAL STRATEGIES · Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu · Ministerie van Infrastructuur en Milieu · Gemeente Utrecht

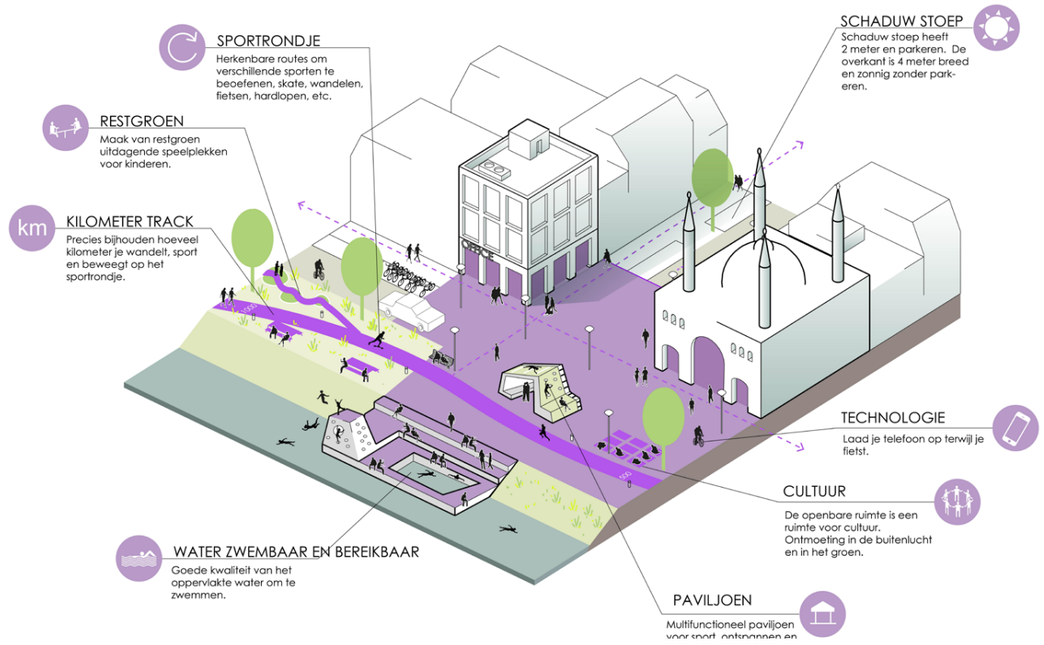
Gezond verplaatsen



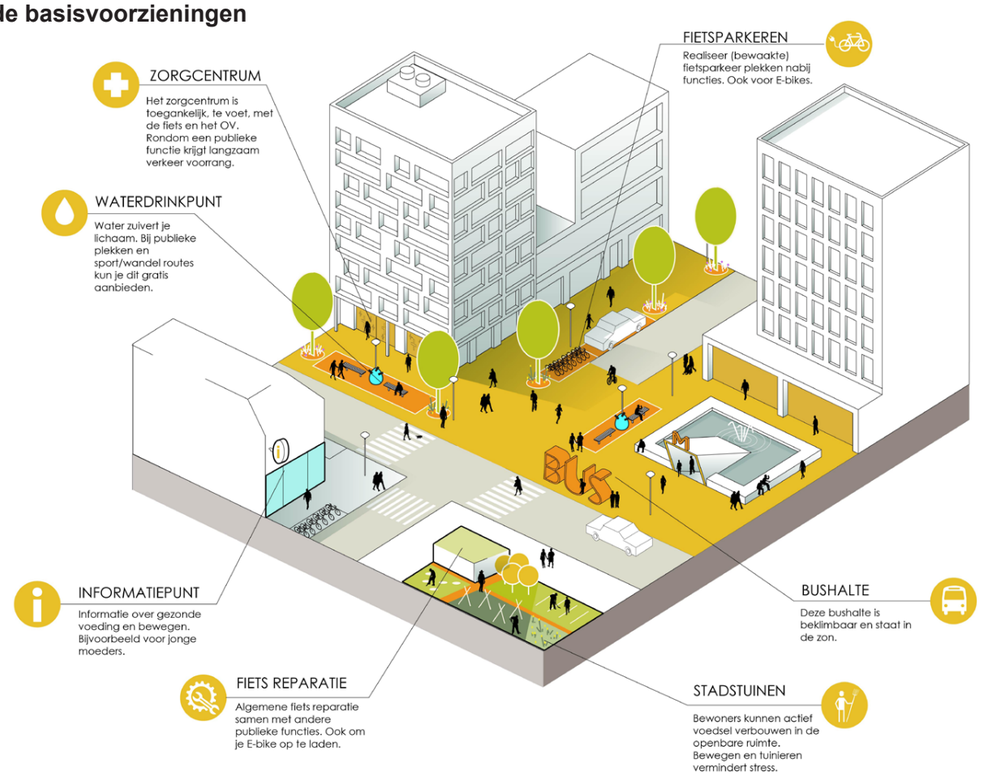
Synergie tussen publieke en private ruimte



Inrichten van de publieke ruimte



Gezonde basisvoorzieningen





openbaar groen

collectief / privaat groen

groene long

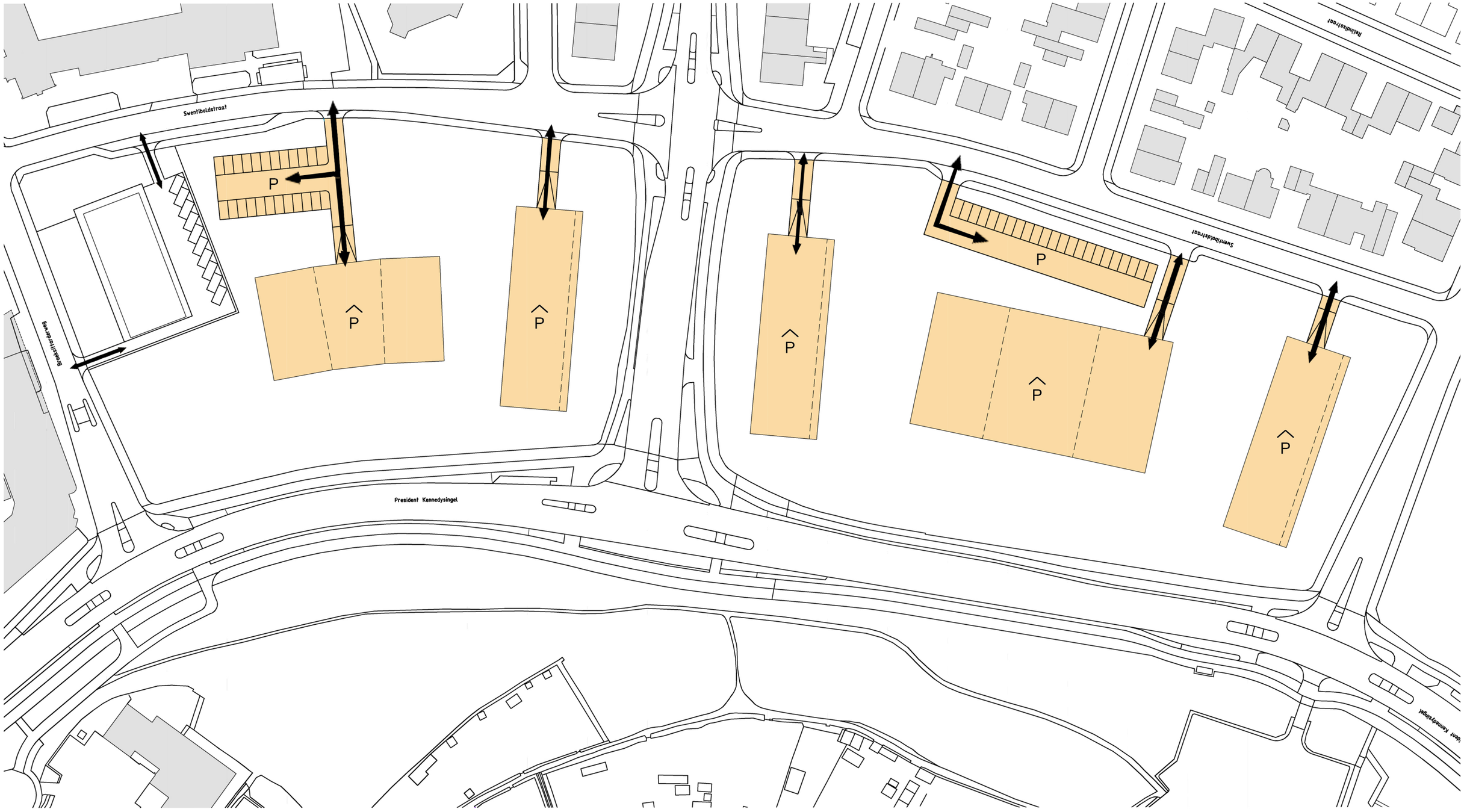


zicht-as

bebouwingsaccent max 19 m

voetgangers verbindingen

gevel rooilijn



P parkeren maaiveld

P parkeren ondergronds, 1 / 2 verdiepd

MASSASTUDIE

Ten behoeve van de Grex is een capaciteitsinschatting van de locatie op basis van de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten middels een **massastudie** gemaakt.

Massaopbouw :

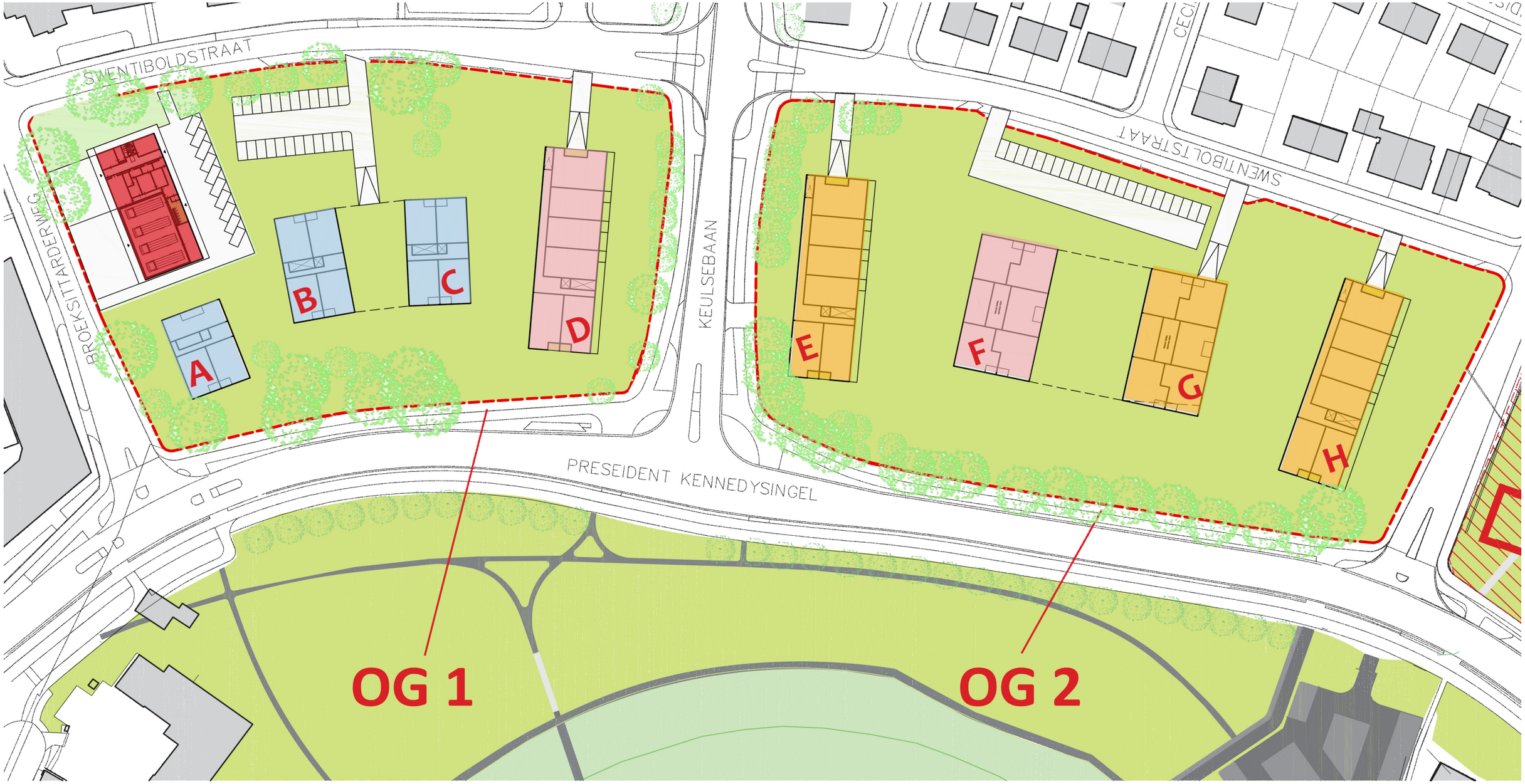
De Schijven (´ boekensteunen´) zijn bouwlichamen van 4 lagen hoog aan de zijde van de uitvalswegen van de Kennedysingel v.v. een
verhoogde kop met 6 bouwlagen direct aan de singel. Zij staan op een plint , waarin half verdiept t.o.v. het omringend maaiveld
geparkeerd wordt.
In de midden zones is zijn de bebouwingshoogten lager aangezet met 3 lagen aan de zijde van de Swentiboldstraat en 4 lagen aan
de Kennedysingel .Ook onder deze bouwblokken zijn half verdiepte parkeergarages voorzien. Het bezoekers parkeren vindt plaats
op maaiveld.
De Brandweerpost Sittard is een 2 laags gebouw dat binnen de beschreven stedenbouwkundige contouren ontwikkeld zal worden.

Programmering :

De locatie is opgedeeld in 2 ontwikkelingsgebieden (OG1 en OG 2) waarbinnen op basis van het stedenbouwkundig schema
, zie pagina 12, een programma in nauwe afstemming met Zo wonen is ondergebracht. Voor een nadere omschrijving hiervan verwijzen wij
naar de memo: Uitgangspunten grondexploitatieberekening van advies buro BRINK d.d. 18 augustus 2020

Tekst volkshuisvesting Ronald





- Sociale huur / Zorg Sociale huur
- Middenduur huur
- Koop
- Brandweerkazerne

Bouwblok	Segment appartementen	Aantallen per blok
A	Sociale huur	18
B	Zorg sociale huur	14
C	Zorg sociale huur	14
D	Middenduur huur	28
E	Koop	28
F	Middenduur huur	17
G	Koop	17
H	Koop	28
Totaal		164

OG1 + OG2
Ontwikkelingsgebieden
Bloknummers
Kennedysingel
1:1000 (A3)

N


A
B
C
D
E
F
G
H