

Gemeente Sittard-Geleen

Informatiebijeenkomst Kleine Steeg Sittard

Datum: maandag 18 maart 2024
Tijd: aanvang 19.30 uur
Plaats: Gemeenschapshuis Odasingel90, Sittard

Aanwezig: omwonenden en andere belangstellenden omgeving Kleine Steeg, de stedenbouwkundige en landschapsarchitect van BGSV en de betrokken medewerkers van de gemeente Sittard.

Verslaglegging: Elian Stassen, NotuLimburg (op basis van geluidsopname)

Opening

Mevrouw Winkens opent de bijeenkomst. Vanavond wordt de informatie over het conceptschetsontwerp gedeeld met de omwonenden en andere belangstellenden. Dit schetsontwerp is op basis van het ambitiedocument ontwikkellocatie Kleine Steeg van de gemeente opgesteld. Hierin is ook de inbreng van omwonenden en andere belangstellenden verwerkt, die tijdens een informatiebijeenkomst in maart 2022 is opgehaald.

In maart 2022 zijn de volgende aandachtspunten opgehaald:

- Rekening houden met het bouwvolume en de intensiteit van bebouwing.
- Massa komt de leefbaarheid niet ten goede, daarom erop toezien dat het nieuwe ontwerp aansluit bij het beeld in de aangrenzende straten.
- Aandacht voor parkeren, verkeersafwikkelingen en verbindingen (Rijksweg Zuid en Kleine Steeg).
- Behoud groen dat er is, plaats er meer begroeiing bij.
- Doortrekken van de lijn Park in het ontwerp Kleine Steeg.
- Rekening houden met de privacy van de tuinen Parklaan in relatie tot hoogbouw.
- Oog voor voetgangersverbindingen.
- Neem waterhuishouding mee zodat de huidige wateroverlast op kavels grenzend aan de Parklaan vermindert.
- Probeer leegstand te voorkomen.

Mevrouw Winkens vult aan dat de gemeente in gesprek is met de Jenaplanschool over een mogelijke andere locatie.

Na de presentatie door de stedenbouwkundige is er gelegenheid om vragen te stellen of opmerkingen naar aanleiding van de presentatie te plaatsen. Vragen worden in kleine groepjes, aan tafels, beantwoord. Mochten er na deze bijeenkomst nog vragen zijn, dan kunnen die altijd bij de projectleider of iemand anders van de gemeente worden gesteld.

De presentatie en het verslag van deze avond worden gepubliceerd op de website: www.metsittardgeleen.nl (project Kleine Steeg Sittard).

Presentatie eerste schetsontwerp

Margien Oepts van stedenbouwkundig bureau BGSV geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het schetsontwerp. Zij vat samen dat de volgende punten centraal staan in het ambitiedocument:

- Een groene woonomgeving, met aandacht voor:
 - Sociale veiligheid
 - Veel ruimte voor bewegen en ontmoeten (prettig om te verblijven)
 - Genoeg waterbergend vermogen zodat het water vastgehouden wordt in het gebied
 - Groene routes en verbindingen met de gebieden eromheen
- Hoge ambitie voor wat betreft duurzaamheid en circulariteit: proberen gebouw(delen) te behouden.
- De wens voor een autoluw gebied:
 - Geen parkeren in de straat (minder verharding, meer vergroening, meer mogelijkheid voor ontmoeten op straat)
 - Parkeren voor bewoners en bezoekers zoveel mogelijk uit het zicht / onder de gebouwen
- Woningtype: levensloopbestendige woningen in onderscheidende typologieën.
- Passend in de omgeving:
 - Nieuwe woningen moeten passen bij de omgeving eromheen
 - Rekening houden met cultuurhistorie
 - Maat en schaal die past bij Sittard

Deelgebieden

Er zijn 3 deelgebieden in het gebied tussen de Rijksweg, Parklaan en de beek:

1. Rijkswegzijde (nu stenig): Hier is centraal veel ruimte voor vergroening. Er is voorzien in een appartementenblok tussen de Kleine Steeg en de Rijksweg Zuid, met parkeren eronder, met een doorsteek. Op de plek van de Jenaplanschool Kleine Steeg 8 laagbouw, een kleiner blok met veel groene voorruimte aan de Kleine Steeg.
2. De Oude koksschool Kleine Steeg 13 (nu met verhard plein): Het gebouw leent zich om te transformeren naar wonen, er wordt ingezet op het behoud van een deel van het gebouw. De klaslokalen kunnen worden getransformeerd tot woningen, maar de gymzaal en praktijklokalen niet (deze worden gesloopt). Op het binnenplein kunnen de functies verblijven en parkeren worden gesitueerd.
3. Kleine Steeg 11 (nu met verhard schoolplein): Van een stenige straat veranderen in een groene straat met meer ruimte voor gezonde beweging, meer groen en waterberging. En parkeren uit het zicht verdiept aan de achterzijde, niet meer zichtbaar in de straat.

De deelgebieden kunnen in fasering, los van elkaar, worden aangepakt.

In het plan is aandacht voor ontmoeten en groepen met elkaar verbinden. Appartementen met een leefgalerij of binnentuin is een typologie die hierbij past. Kleine eenheden waar mensen elkaar ontmoeten om levensbestendig wonen vorm te geven. In totaal worden er in dit schetsontwerp 90 à 100 woningen gesitueerd met grotendeels levensloopbestendige appartementen. Hoogte en afmetingen van de gebouwen worden afgestemd op de omgeving.

Hoogteverschil

In het gebied is het hoogteverschil bijna 2 meter. Dit hoogteverschil is een kans om parkeren op een slimme manier op te lossen. Niet meer in de straat maar onder de grond. Het schoolplein van Kleine Steeg 13 ligt bijna 1 verdieping hoger dan het maaiveld Parklaan. Daardoor kan er onder het schoolniveau een parkeergarage worden gemaakt, uit het zicht. Zo kan het gebied substantieel worden vergroend.

Het hoogteverschil kan ook helpen bij waterbergingsoplossingen. De opgave is om op elk hoogteniveau een plek te vinden waar water kan worden vastgehouden en geïnfiltreerd, om te voorkomen dat het afstroomt en zich verzamelt op het laagste punt. Daarnaast is er beleid dat ieder gebouw water moet vasthouden binnen het complex en niet zomaar mag lozen.

Bomen

De bestaande hoogtes/hoogteverschillen blijven gehandhaafd vanwege de bestaande bomen. De bomen spelen een belangrijke rol in waar welke hoogte wordt aangehouden. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bomen die er staan, geprobeerd wordt om die zoveel mogelijk te behouden. Daar waar dat niet kan, komen er nieuwe bomen voor in de plaats (een veelvoud, 3 à 4 bomen per boom die wegvalt).

Type gebouw en grootte

Rijksweg Zuid: Kenmerkend zijn de gevels aan de voorkant en de entrees aan de straat, waardoor het een stedelijke straat is. Nieuwbouw wordt daarop aangepast. Niet in massa groter dan wat er nu is en met contact met de straat aan de voorkant.

Kleine Steeg: Wisselende bouwmassa's. Wordt een groene binnenwereld met veel groen en ruimte voor ontmoeting en beweging.

Kant beek: Nu allemaal losse gebouwen waarbij de koksschool als groot gebouw uit de toon valt. Als daar stukjes vanaf worden gehaald, dan past het gebouw beter in de bestaande bebouwing. Er komen kleiner gebouwen voor terug. De nieuwe aanbouwen bij de Kokschool worden wat grootte betreft gespiegeld aan de grootte van de hoeve ertegenover. Zo blijven de verhoudingen goed.

Parkeren

De parkeernorm wordt gehaald. Parkeren uit het zicht en is niet meer prominent aanwezig. Vanuit de Agricolastraat is alleen groen te zien, geen parkeerplaatsen.

Bouwlagen

Aan de Rijksweg wordt een maximum van 4 bouwlagen aangehouden, rondom de Kleine Steeg maximaal 3. De koksschool omvat nu 2 bouwlagen, maar die komen overeen met 3 traditionele bouwlagen. Daarom wordt voor de aanbouw 3 bouwlagen aangehouden.

Doorsteek

Er komt een ruime en aantrekkelijke doorsteek vanuit de Rijksweg richting Kleine Steeg. De doorgang is gesitueerd direct langs het pand Rijksweg Zuid 38. De bestaande boom tussen Rijksweg Zuid 28 en 38 kan blijven staan. Dezelfde doorsnedes zijn er tussen de beek en de Parklaan. Er komt een groene verbinding naar het stadspark via de Parklaan, met een nieuwe brug. En een goede verbinding naar de openbare parkeervoorziening Mgr. Claessensstraat.

Vervolgtraject

Mevrouw Winkens schetst het vervolg. Met de input van vanavond wordt het concept stedenbouwkundig plan voorgelegd aan het College. Bij een goedkeuring wordt in de volgende stap een voorlopig schetsontwerp opgesteld, waarin de input van het participatietraject wordt meegenomen. Dat wordt weer voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en gedeeld in een participatietraject. Daarmee is het stedenbouwkundig plan definitief. In 2025 wordt gestart met het opstellen van bestemmingsplannen.. Via de website www.metsittardgeleen.nl (project Kleine Steeg) worden alle relevante ontwikkelingen gepubliceerd, waaronder nu het schetsontwerp stedenbouwkundig plan.

Vragen en aandachtspunten

De volgende vragen en aandachtspunten worden door aanwezigen gesteld en aangedragen. De antwoorden worden behandeld in kleine groepjes aan de tafels, aansluitend aan het plenaire deel van deze bijeenkomst. Deels zijn de antwoorden meteen gegeven. Alle punten worden meegenomen bij de uitwerking van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan naar een voorlopig ontwerp. De punten zijn gesorteerd op hoofdthema's.

Bouwmassa

Voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Vanaf welk niveau worden de 3 bouwlagen voor de eengezinswoningen gerekend? De school ligt al bijna een halve etage hoger dan waar die begint. Voor de bewoners van de Rijksweg is het belangrijk om te weten tot hoe hoog die 3^e bouwlaag rijkt.
- Het gebouw van Vidar aan de Rijksweg Zuid 26 heeft 3 bestaande bouwlagen, maar de nieuwbouw heeft 4 bouwlagen.
- Aan het gebouw van Vidar aan Kleine Steeg-kant liggen garageboxen, die zijn nauwelijks 1 bouwlaag hoog. Er worden nu 3 bouwlagen ingetekend. Dat is fors meer bouwvolume dan er nu ligt.
- Hoever is de afstand tussen gebouwen? En hoe zit het met het zonlicht dat er tussendoor kan komen? In de huidige situatie is het zonlicht beperkt.
- Er is angst dat de nieuwbouw ook teveel schaduw geeft (kan het maaiveld hier niet omlaag zodat de bebouwing lager wordt en ook 2 i.p.v. 3 lagen)
- Bewoner aan de Parklaan vraagt zich af hoeveel je straks gaat zien van de hogere bebouwing aan de kleine steeg vanaf de Parklaan
- Vanaf welk niveau worden 3 lagen gerekend?
- Hoever staan de gebouwen langs de Rijksweg Zuid straks uit elkaar. Weinig zon. Hoe zit het met bezonning.
- Aantal bouwlagen complex naast Rode Beuk aan Rijksweg: bewoners hebben moeite met de 4 voorgestelde bouwlagen en misschien nog een 5^e laag (de technische ruimte) hier bovenop.
- Daadwerkelijke hoogte van een bouwlaag stond ter discussie, daar hoogte Vidar volgens bewoners nu 3 verdiepingen is. Een bewoner doet voorstel om 4^e laag middels een setback vorm te geven.
- Bewoners van het appartementencomplex Rijksweg Zuid 24 zien 4 lagen als max, vrezen inkijk en gebrek aan privacy zoals nu bij het kantoor Vidar. Zouden graag zien dat de nieuwbouw opschuift.
- De bouwhoogten van blok B beperken in verband met privacy van de bestaande panden aan de Rijksweg Zuid;
- Achteringangen/ brandgangen en/of parkeren voor de bestaande woningen aan de Rijksweg Zuid. Rekening houden met bestaande rechten van overpad.

Inrichting openbare gebied

- Er is erover gesproken om een deel van de koksschool af te breken (hogere gebouw gymzaal en praktijklokalen). Er ligt echter ook een plan van het Waterschap, dat daar een overlaat zou komen. Zijn deze plannen op elkaar afgestemd? *Voor de herinrichting van de beek, het plan Corioglana, is geen ruimte meer nodig voor een overlaat. Dit is afgestemd.*
- Op de verbindingsweg tussen de Kleine Steeg en de Rijksweg Zuid bevinden zich trappen. Wordt deze verbindingsweg toegankelijk voor bijvoorbeeld rollators? *In het schetsontwerp is een hellingbaan meegenomen.*
- De als bestaande bomen getekende bomen staan op de verkeerde plek. *De bomen zijn nu getekend op basis van luchtfoto, omdat we nog geen inmeting hadden. Deze is binnenkort beschikbaar voor de verdere uitwerking van het plan voor de inrichting.*
- Hoogteverschil Rijksweg Zuid en Kleine Steeg, is het inclusief. *Dit is vanaf maaiveld en aangegeven in het plan.*
- Het watersysteem is niet helemaal begrepen. Waar gaat dat allemaal heen. *Via wadi's wordt getracht zoveel mogelijk water in het gebied te houden en te infiltreren. De overloop is de beek.*

- Er is veel lichtvervuiling door grote lampen op parkeerplaatsen. Die schijnen te veel naar boven, staan al 6 jaar aan, ook nieuwe deel van Hilton heeft te veel licht. Meer op beweging sensor en minder fel licht.
- Nieuwe brug over beek naar Parklaan positief ontvangen.
- Wadi verlengen voorbij medisch centrum Kleine Steeg. *Dit valt buiten het plangebied. De gemeente is momenteel in overleg met het medisch centrum voor afstemming van hun plan voor herinrichting van de buitenruimte.*

Voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Hoe zorgen we voor sociale controle?
- Kan er een echte ontmoetingsruimte worden gemaakt (binnen).
- Kunnen er buiten van die oefentoestellingen komen (ook voor oudere mensen).
- Hoe zorgen we ervoor dat er geen hang plekken ontstaan?
- Hoe gaan de mensen van de appartementen elkaar ontmoeten?
- Is er ruimte voor een begeleide moestuin. Dat is goed om te ontmoeten, bewegen is goed voor de mensen en is duurzaam.
- Zorgen om de bomen kap. Plan rode beuk is er ook gekomen door illegaal bomen te kappen.
- Nieuwe bomen mogen geen overlast veroorzaken. Er zijn oude notenbomen waar eekhoortjes op af komen.
- Geen goede bomen kappen.
- In openbare gebied beweegtoestellen voor ouderen, overdekte zitplekken,
- Monumentale Ginkgo is prachtig. Meer zicht erop. Ook inspiratie voor bomenplan.
- Ambitie groene binnenterreinen binnen bouwplannen is prachtig, maar ook kwetsbaar. Bij uitvoering en op langer termijn
- Huidige afscheiding met Rode Beuk handhaven en doortrekken richting Kleine Steeg.

Verkeer en parkeren

- Wat gebeurt er met parkeerplaatsen van het appartementencomplex Agricola Staete? Dit complex heeft geen parkeergarage. *De 14 parkeergarages van het appartementencomplex aan de Kleine Steeg blijven bereikbaar. De parkeergarages en -plekken op het binnenterrein eveneens. Agricola Staete heeft ca. 77 parkeerplekken op eigen terrein en het complex omvat ca. 99 woningen. Eigen parkeerplekken Agricola Staete afgelopen jaren verkocht/verhuurd aan derden. Gemeente heeft overleg met bestuur VVE Agricola Staete.*
- Welke parkeernorm wordt gehanteerd? En daaraan gekoppeld, voor hoeveel woningen? *De geldende parkeernorm wordt gehanteerd voor alle nieuwe woningen in het plangebied.*
- De plekken die naast hun complex zijn ingetekend, zullen door de bewoners van het complex als 'hun' terrein worden gezien. *Dit zijn bezoekersparkeerplaatsen gerelateerd aan het aantal nieuwe woningen in het plangebied.*
- Er is nu al een parkeerprobleem bij bestaande parkeerstroken, laat staan als het groenstrook wordt. Worden mensen verplicht naar een parkeerplaats te gaan? *In de Toekomstvisie 2030 die we met de samenleving hebben opgesteld, geven we aan dat het centrum van Sittard leefbaarder en groener moet worden. Als we dit combineren met ons vastgesteld mobiliteitsbeleid, dan is de uitkomst dat de auto niet langer centraal staat of op de eerste plek in onze openbare ruimte. Om kwaliteit aan de leefomgeving toe te kunnen voegen is daarom in het ambitiedocument gesteld dat bij deze nieuwe ontwikkelingen we volgens deze principes werken. Dit betekent dat iedereen zijn eigen parkeren oplost en bezoekers parkeren in hartje stad soms iets verder lopen is. Door deze invulling maken we de nieuwe plekken niet alleen gezonder, maar ook veiliger. Als huiswerk hebben we de vorige bijeenkomst meegekregen om de parkeersituatie inzichtelijk te maken en te kijken waar dit mogelijk in de nieuwe situatie kan landen. Het onderzoek naar aantallen (en soort) parkeerplaatsen bevestigt dat er veel geparkeerd wordt. Het onderzoek geeft ook aan dat er in de omgeving nog een beetje ruimte zit. Het is niet veel ruimte, maar als we de stad leefbaarder, gezonder en veiliger willen maken is dit een werkbare oplossing die voor velen positief is, maar voor sommige betekend dat de auto iets verder van huis of hard geparkeerd moet worden.*

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Parkeren: er wordt door omwonenden geparkeerd aan de Kleine Steeg. Voor de Rijksweg Zuid krijg je geen parkeervergunning en de grote parkeerplaats Mgr. Claessensstraat (en pad erheen) wordt ervaren als onveilig.
- Zijn op parkeerplaats Mgr. Claessensstraat wel abonnementhouders mogelijk en is dat duur?
- Verzoek de parkeernorm te toetsen i.r.t. de bestaande bebouwing.
- Parkeerdruk die ervaren wordt door de bewoners in de Steegstraat. Zorg uitgesproken dat deze toeneemt.
- Met name op de zaterdag staat het vol. Bewoners zetten dan de auto hier. Is dubbelgebruik met gezondheidscentrum of elders binnen of direct bij het plangebied.
- Kan de ambitie omtrent autovrij gebied waargemaakt worden?
- Geldt deze parkeernorm ook voor bestaande woningen?
- Waar parkeren mensen Rijksweg met vergunning op Kleine Steeg?
- Oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's

Woningtypes

- In de nieuwe situatie wordt de Kleine Steeg helemaal gevuld met appartementen, maar er staan twee huizen. Wat is de toekomst van deze twee huizen. Zorgen om woningen vanaf gezondheidscentrum richting Engelenkampstraat: worden deze ook afgebroken? Deze vallen *buiten het plangebied Ontwikkellocatie Kleine Steeg*.
- Wat is verdeling tussen huur- en koopwoningen? *Dit is nog niet bekend*.
- Welke woning types komen er. Er zouden gemengde woonvormen komen en nu zijn er maar een paar grondgebonden woningen. Vallen die misschien een beetje weg? *Gekoerst is op levensloopbestendige woningen in de middelduren en vrije sector categorie*.
- De gevelindeling van de Rijksweg bestaat nog steeds uit erg grote blokken en vooral van dezelfde hoogte. Moet daar niet meer geleding en kleinschaligheid in zitten? In de getoonde beelden zijn de nieuwe gebouwen wel erg saaie blokkendozen: kan dit ook wat mooier (beter aansluiten op de historische stad die Sittard is). *We zien in een stedenbouwkundige studie enkel blokken die de mogelijke bouwmassa aanduiden. Dit is nog geen architectuur*.
- Verticale geleding in de bouwwerken aanbrengen, kan dat in de maat van de bestaande bebouwing van Rijksweg 50 t/m 42? Kan de bebouwing langs de Rijksweg verspringen in de gevel (m.b.t. bouwblok 4 bouwlagen)? *Dit wordt in de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan meegenomen*.
- Differentiatie plan: er wordt gevraagd naar 1/3-verdeling sociaal, midden, duur. *Gekoerst is op 1/2 levensloopbestendige woningen in de middelduren en 1/2-vrije sector categorie. Er komen vooralsnog geen sociale woningen in Kleine Steeg. Dat aandeel wordt op de ontwikkellocatie Ambachtsschool voorzien*.

Vervolprocedure

- Wat voor bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd? *Dat wordt een procedure per bouwvlak als dat voor de voortgang nodig is of voor het totale plangebied ineens*.
- Het is een mooi plan, maar is er ook al gekeken of het financieel haalbaar is? Ik ben bang dat als het niet betaalbaar blijkt, er overal een verdieping bovenop wordt gezet. Is er al naar gekeken of de plannen realistisch zijn? Er zijn eerder binnen de gemeente op andere locaties plannen geweest die prachtig waren, maar deze bleken financieel niet haalbaar. *De grondexploitatie van het plan is doorgerekend en wordt samen met het schetsontwerp ter besluitvorming voorgelegd aan het college*.
- Beide ontwikkelingen (Kleine Steeg en Ambachtsschool) zouden sowieso meer samen bekeken moeten worden (en samen getekend). *Deze afstemming is er ook op stedenbouwkundig niveau*.
- Hoe wordt kwaliteit bewaakt? *Naast het stedenbouwkundig ontwerp wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is de basis voor de verder ontwerp van de woningen. De ontwerpen moeten getoetst worden de Adviescommissie Omgevingskwaliteit*.

Overige aandachtspunten

- *Gevraagd wordt hoe dit plan zich verhoudt met het plan van Tenzin aan de Rijksweg Zuid. Het pand Rijksweg Zuid 28 valt binnen het plangebied en de wens van de gemeente is dit mee te nemen in de herontwikkelingsopgave.*
- *Nu wateroverlast parkeergarage appartementencomplex Rijksweg Zuid 24 bij inrit garage aan de Kleine Steeg ter hoogte van gezondheidscentrum. Gemeente is in gesprek met de eigenaar van het gezondheidscentrum.*
- *Zijn er plannen om de Agricolastraat anders in te richten? Zover nu bekend niet.*
- *Is het plan wel financieel haalbaar? Kunnen ontwikkelaars nog vanwege bezuinigingen veel wijzigen en de ambities loslaten? Gemeente gaat zoveel mogelijk vastleggen in het BP en kaders voor gronduitgifte*
- *Koksschool behouden. Het plan gaat nu uit van behoud van (een deel) van de Kokschool.*

Voor de verdere uitwerking zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- *Er is sprake van een 'klankkast' met veel geluidsoverlast voor de woningen aan de Rijksweg. Hogere bebouwing (de grondgebonden in ons programma) zouden dat erger maken doordat het hoger wordt dan de bestaande bebouwing*
- *Bewoner is ook bang voor lawaai van geparkeerde auto's behorende bij blok D; kan hier geen geluidswering komen*
- *Belang van keuze materialen (om aan te sluiten bij bestaande omliggende architectuur) in verband met onderhoud. Ook de zorgen om het toekomstig onderhoud van openbaar gebied in het plan.*
- *Gesprek over 30 km regime Agricolastraat. Men rijdt er 50 km, omdat het profiel zo is gemaakt.*
- *De kruising Kleine Steeg - Agricolastraat moet getekend worden samen met de ontwikkeling aan de overkant; straks moet dit een samenhangende en veilige plek worden (wat het nu niet is: onveilig en niet prettig)*