

Gemeente Sittard-Geleen

Informatiebijeenkomst herontwikkeling vrijvallende schoollocaties en sportlocaties Obbicht

Datum: woensdag 16 september 2020
Tijd: aanvang 18.30 uur
Plaats: Harmoniezaal Concordia, Obbicht

Aanwezig namens de gemeente Sittard-Geleen:

- Pieter Meekels, Wethouder Economie en Middelen, projectportefeuillehouder unilocatie Grevenbicht-Obbicht
- Maarten de Kever, Bestuursondersteuner (gespreksleider)
- Ronald Suykerbuyk, Beleidsmedewerker Maatschappelijke Ontwikkeling
- Stephanie Knoors, Beleidsmedewerker Wonen
- Roel Friesen, Planjurist
- Roy Hennekens, Beleidsmedewerker Landschapsontwikkeling
- Bert Pex, Projectmanager

Aanwezige omwonenden:

Conform presentielijst

Verslaglegging:

Elian Stassen, NotuLimburg

De aanwezigen worden welkom geheten door wethouder Meekels. De medewerkers die namens de gemeente Sittard-Geleen aanwezig zijn, worden kort voorgesteld.

Programma

- Opening en toelichting programma
- Stand van zaken project
- Presentatie en discussie herontwikkeling schoollocaties
- Stand van zaken bestemmingsplan
- Presentatie en discussie herontwikkeling sportlocaties
- Vervolgprocedure
- Afsluiting

Opening en toelichting programma

Wethouder Meekels laat weten dat de gemeenteraad in juli heeft besloten akkoord te gaan met de realisatie van een centrale onderwijs- en sportvoorziening in het middengebied tussen Grevenbicht en Obbicht. Hiervoor heeft de gemeente ca. 10 miljoen euro beschikbaar gesteld. De herontwikkeling van de vrijvallende onderwijs- en sportlocaties moet worden gefinancierd door vrijvallende kapitaallasten, grondexploitatie en subsidies. Het betreft 2 scholen, 2 sportlocaties en 1 gymzaal. De gemeente heeft een onderzoek laten verrichten naar de behoefte aan woningen en wat voor type woningen.

Stand van zaken project

Ronald Suykerbuyk laat weten dat voor de unilocatie de bestemmingsplanprocedure en grondverwerving in gang is gezet waarna uitwerking/detaillering van plannen plaatsvindt. Voor de vrijvallende locaties wordt de inbreng van de aanwezigen/omwonenden gevraagd, deze avond is een eerste oriëntatie. De gemeente Sittard-Geleen bundelt de ideeën/wensen/opmerkingen en neemt deze mee in een voorlopige uitwerking. De voorlopige uitwerking wordt over enkele maanden gepresenteerd, waarna discussie/inbreng/reacties mogelijk is.

Presentatie en discussie herontwikkeling schoollocatie

Stéphanie Knoors laat weten dat onderzoeken en berekeningen hebben aangetoond dat de bevolkingssamenstelling in de Westelijke Mijnstreek de komende decennia sterk verandert. Met name ontgroening en vergrijzing treden op (minder jongeren en meer ouderen) en de samenstelling van huishoudens verandert. Deze verwachte veranderingen is van invloed op de woningmarkt. Jongeren komen momenteel moeilijk aan een woning. En er is sprake van verouderd vastgoed dat niet meer voldoet aan de huidige normen. Dit maakt de woningmarktontwikkeling ingewikkeld. Op basis van deze gegevens schets de gemeente voor de vrijkomende schoollocaties het volgende kader:

Kader

- Wens doorstroming van de woningmarkt op gang brengen (seniorenwoningen en starterswoningen, mogelijk gecombineerd met andere functies)
- Toekomstbestendige woningvoorraad
- Kwaliteit boven kwantiteit
- Focus op herstructurering en inbreiding (locaties hergebruiken)
- Inzet op ruime opzet & aanpasbaar wonen
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de leefkwaliteit voorop staat

Vanavond wil de gemeente ideeën ophalen over wat de omwonenden op de vrijgevallen locaties terug willen zien. Er worden enkele voorbeelden gegeven van mogelijke denkrichtingen:

- Nultreden/levensloopbestendige woningen, patiowoningen, hofjes, zoals Knarrenhof
- CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- Flexibele/tijdelijke woonvormen
- Tiny Houses
- Bepaalde voorzieningen (in combinatie met wonen)
- Speeltuin(tje)

Ideeën en wensen herontwikkeling schoollocatie

De aanwezigen kunnen hun ideeën, wensen en opmerkingen geven over de mogelijke invulling van de vrijvallende schoollocatie.

- Kijk naar de levensopbouw. Achter de woningen aan de Burgemeester Venckenstraat kunnen levensbestendige koopwoningen worden gebouwd. De woningen die er nu al liggen, hebben geen tuin. Daar kan in het plan rekening mee worden gehouden.
- De locatie die wordt getoond in de plaatjes, is prachtig. Er ontbreekt echter een locatie voor ouderen waar ze kunnen samenkomen/samenzijn. Samen eten, samen iets doen. Ouderen zijn heel eenzaam. Het zou mooi zijn als er een plaats is waar ze samen kunnen zijn. Niet alleen aandacht dus voor woningen voor ouderen, maar ook voor een ruimte voor sociale contacten.
- De laatste jaren zijn er door de woningvereniging best veel woningen gebouwd voor ouderen, bijvoorbeeld Langs de Groene Weg. Daarom zouden er juist meer starterwoningen, voor jonge mensen, moeten worden gebouwd. Anders wonen er straks alleen nog maar oude mensen in het dorp. Er zijn geen voorzieningen meer. Voor ouderen is er alleen de jeu de boules baan, maar voor jongere mensen is er helemaal niets in het dorp. Zet dus ook in op jong bloed, door koop- en/of huurwoningen te bouwen gericht op jongeren.
- Er komen in de toekomst steeds meer mensen met dementie. Er is een nieuw concept, het Holikiday Zorgconcept, waarbij dementerende ouderen boven de 80 in een verzorgende omgeving kunnen wonen. Als die mensen in het dorp kunnen blijven, ontstaat er doorstroming voor de familie in hun huizen. Binnen dit concept wordt een betaalbare huur gevraagd. Er is een gezamenlijke keuken met een binnentuin. Zo'n opzet kan ook binnen Obbicht aan een vraag voldoen.
- Denk aan een combinatie voor ouderen en jongeren. Het sportcomplex en de school moeten toch klanten en leerlingen hebben, dus er moeten ook jongeren bijkomen. De locatie is erg geschikt voor ouderen, maar zonder aandacht voor starters hoeft er ook geen school te worden gebouwd.
- Langs de Groene Weg zijn inderdaad seniorenhuurwoningen gebouwd. Deze zijn gecombineerd met eengezinswoningen. Een combinatie tussen jongeren en ouderen moet worden nagestreefd, zodat iedereen bij de samenleving betrokken kan blijven/worden.
- Het is een goed idee om een klein wijkje te maken met woningen voor starters en ouderen, zodat er een mix ontstaat. Ouderen vinden het over het algemeen heel leuk om jongeren om zich heen

te hebben. En kinderen vinden het vaak leuk om met ouderen spelletjes te doen. De insteek kunnen huurwoningen zijn, verschillende soorten huur. Voor jonge gezinnen is het echter voordeliger om te kopen, dus daar zou dan ook iets voor moeten zijn.

De opmerkingen worden indien mogelijk meegenomen in het voorlopige ontwerp.

Vragen en antwoorden herontwikkeling schoollocatie

- Is het mogelijk om zakelijke dienstverlening/bedrijfsruimte in de gymzaal te huisvesten? Zijn daar mogelijkheden toe in het huidige bestemmingsplan?
>> De gymzaal heeft momenteel geen bedrijfsbestemming. Als er belangstelling is om de gymzaal als bedrijfspand te gebruiken, kan de betreffende ondernemer daar contact over opnemen met de gemeente. Dan wordt bekeken of hier in de plannen rekening mee gehouden kan worden.

Wethouder Meekels reageert op enkele ideeën. De ontmoetingsfunctie wordt voorzien in het voormalige Rabobankgebouw dat van de woningbouwvereniging is. Dit wordt opgezet in samenspraak met het buurtplatform. Na 2 jaar wordt bekeken of dit concept is aangeslagen en of de gemeente het pand kan overnemen om de ontmoetingsfunctie te continueren. Daarnaast wordt bekeken of de Heemkunde vereniging daar op de zolder kan. Tevens kunnen mensen van de jeu de boules vereniging binnenlopen. Het genoemde Holikiday-concept wordt momenteel uitgerold aan de Broeksittarderweg. Bekeken kan worden of er in Obbicht ook behoefte aan is.

De wethouder wijst ook op de transformatie van woningbouw die wordt meegenomen in de plannen. Transformatie wil zeggen dat veel woningen die verouderd zijn binnen de gemeente, samen met de woningcorporatie (en eventueel particulieren) worden onderzocht op de functie wonen. Bezien wordt of deze gesloopt moeten worden of gerenoveerd. Wellicht kan de locatie tijdelijk gebruikt worden om mensen op te vangen van woningen die gerenoveerd/gesloopt worden. Dit wordt meegenomen in de plannen.

Presentatie en discussie herontwikkeling sportlocaties

Roel Friesen legt uit dat het voorontwerp van het bestemmingsplan vanaf 12 maart ter inzage heeft gelegen. Hierin zijn naast de unilocatie ook de vrijkomende sportlocaties meegenomen. De insteek voor de sportlocatie Grevenbicht in het voorontwerp bestemmingsplan is groenfunctie met natuur. Voor de locatie Obbicht wordt gedacht aan natuur- en landschapsontwikkeling. Op het voorontwerp zijn tien inspraakreacties ontvangen. Die gaan met name over de unilocatie. Er is één reactie ontvangen over de sportlocatie Obbicht.

Historie

Roy Hennekens laat weten dat het sportterrein in het verleden in gebruik was als weiland. Kenmerkend voor het gebied waren het kasteel en de Kingbeek, waardoor het terrein vrij nat was en daardoor geschikt als boomgaarden. In het verleden stond er ook een papiermolen.

Kansen en mogelijkheden

- De Kingbeek is nabij, maar beperkt beleefbaar, want deze ligt momenteel erg verscholen in het groen;
- Het sportpark is ook erg besloten in de omgeving, de relatie met het Maasdal kan in de plannen hersteld worden;
- De relatie met het naastgelegen kasteel kan (fysiek) worden hersteld, nu is alleen het puntje van de toren te zien en dat is jammer;
- Recreatieve (fiets-)routes in de omgeving;
- Bestemming "natuur", dit kan op vele manieren worden ingevuld (voorbeeld Vilt-Valkenburg, waar bewoners zelf het initiatief hebben genomen om een natuur- en recreatieplan te ontwikkelen, wat er ook gekomen is. Er zijn onder andere een natuurspeeltuin en hoogstambomen). Bestemming natuur kan ook iets verder worden getrokken, door bijvoorbeeld wildere natuur na te streven met Schotse hooglanders, vrije Kingbeek;
- Mogelijkheid tot extensief recreatief gebruik;
- Horeca beperkt mogelijk: De locatie ligt natuurlijk erg gunstig ten opzichte van de Maas, fietsroutes, landgoed etc.
- Relatie met kasteel Obbicht aanhalen, laan creëren, waterpartijen, landgoedstijl, sjiek terras.
- Het gaat om een gebied van ca 5 hectare dat moet worden ingevuld.

Ideeën en wensen herontwikkeling sportlocatie

De aanwezigen kunnen reageren op de mogelijke invulling van de vrijvallende sportlocatie.

- Een multifunctioneel park zou mooi zijn. Met een jongerencentrum in het oude tennisgebouw met een sportveldje, visvijvers op de voetbalvelden met park eromheen, terrein voor de schutterij (voor feesten en schietbomen), tentfeesten op kleine parkeerplaats. Dit initiatief is gericht op de mensen in het dorp. Het heeft een sociale functie voor ouderen, jeugd. De grond die door het uitgraven van de visvijvers over is, kan worden gebruikt om andere stukken in het gebied op te hogen.
- Het terrein is heel groot, prachtig. Naast de eerdergenoemde invulling zou er ook een rijbak voor paarden kunnen komen, die volledig opgaat in het landschap. In Obbicht/ Grevenbicht wonen veel mensen die paarden en pony's bezitten. Ook is er veel jeugd die plezier beleeft aan paardrijden. Daarom zou het mooi zijn als er iets komt wat die hobby ondersteunt. De bestaande lichtmasten, parkeergelegenheid kunnen worden ingezet. Navraag onder een kleine groep bewoners/liefhebbers paardensport leert dat zij hier ook enthousiast over zijn. Het zou mooi zijn dit idee bij een groter publiek in beide dorpen te polsen. Een gebied van 1 hectare is genoeg.
- Wellicht is het een idee om het gebied te splitsen in drie stukken: één stuk voor natuur, één voor het landgoed en één stuk voor sociaal-maatschappelijke initiatieven uit het dorp, zoals een voedselbosachtig stuk natuur, waar inwoners zelf kunnen tuinieren met eventueel een verkoopmogelijkheid van groente/fruit uit eigen oogst. Kijk hierbij niet puur commercieel, maar ook op een meer duurzame manier.
- Een losloopgebied voor honden.
- Een mountainbikeparcours is misschien ook een leuk idee.
- Denk ook eens aan mogelijkheden voor woningen of appartementen voor ouderen, met een hofje, in de omgeving van het kasteel. Deze locatie is beter en veel ruimer van opzet dan huisvesting op het gebied van de oude school, waar de tuintjes van de achterliggende woningen kort op liggen. Mensen die niet meer zo mobiel zijn, die kunnen wonen aan de rand van het kasteelpark, zou een win-win situatie betekenen. En in plaats van een chic terras dat als voorbeeld wordt genoemd, heeft een betaalbaar terras voor een kop koffie de voorkeur.
- Het kasteel staat te koop, dit leidt misschien nog wel tot andere ideeën over de nieuwe invulling.
- Eerder werden (oer)koeien genoemd, maar hier is het gebied toch echt te klein voor.
- Het gebied rondom de Kingbeek is een stiltegebied, een natuurgebied. Dit is echter maar een klein stukje. Het gebied dat opnieuw ingevuld moet worden, zou op dezelfde manier ingericht kunnen worden, zodat er een veel groter natuurgebied ontstaat.

Vragen en antwoorden herontwikkeling sportlocatie

- Welk kostenplaatje is hiermee gemoeid? Er is gesproken over een budget van 10 miljoen euro?
>> Er is 10 miljoen euro beschikbaar voor het ontwikkelen van het middengebied. De invulling van de vrijkomende scholen en sportcomplexen moet zichzelf betalen, door bijvoorbeeld opbrengst door woningbouw, subsidies provincie of door vrijvallende lasten.

Wethouder Meekels dankt de aanwezigen voor hun inbreng en ideeën. Hij laat weten dat de gemeenteraad de invulling van de voetbalclublocatie door een combinatie van recreatie en horeca ondersteunt. Er zijn ook schriftelijk ideeën voor de parkeerplaats ingediend, namelijk voor caravans/campers. Hij laat nogmaals weten dat de formulering van de invulling natuurcompensatie, natuurgebied is. Woningen/appartementen zijn daarom niet aan de orde. Geprobeerd moet worden om de natuur te verbinden met het belang van het dorp. Voor wat betreft het specifieke voorstel van een rijbak voor paarden, laat de wethouder weten, dat hier draagvlak voor moet zijn. Dit betreft namelijk een specifieke functie waar een beheersituatie bij hoort. Over het losloopgebied laat hij weten dat daar de meningen van inwoners over verdeeld zijn: sommigen vinden het prettig, anderen juist niet. Er moet evenwicht worden gezocht. De ideeën die zijn aangedragen, worden indien mogelijk meegenomen.

Vervolprocedure

Roel Friesen licht de aanwezigen in over de vervolprocedure. Aan de hand van de inspraakreacties en ideeën die tijdens de informatieavonden zijn opgehaald, wordt bekeken hoe deze kunnen worden verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan. In het najaar wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dat moment is er de mogelijkheid tot inspraak (door middel van een formele zienswijze). Het indienen van een zienswijze is een voorwaarde om na de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep te gaan. De vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad vindt in het 4e kwartaal 2020/1^e kwartaal 2021 plaats. Daarna is er de mogelijkheid beroep aan te tekenen. Desgevraagd wordt toegelicht dat de schoollocatie los van de bestemmingsplanprocedure staat. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de unilocatie en de vrijkomende sportlocaties. De vrijkomende schoollocaties volgen een ander traject.

Afsluiting

Vragen

- Gevraagd wordt of het bestemmingsplan van de sportvelden gewijzigd moet worden. Roel Friesen antwoordt bevestigend. De unilocatie tussen Grevenbicht/Obbicht ligt in het 'Bronsgroen Landschap'. Dit moet - volgens de regels van de provincie - gecompenseerd worden, als daar wordt gebouwd. Die compensatie kan worden gerealiseerd op de vrijkomende sportlocaties. De sportlocaties hebben op dit moment een recreatieve functie in het bestemmingsplan. Derhalve moet de bestemming worden gewijzigd, dit kan ook een combinatie van functies zijn. De nadruk ligt echter op natuur- en landschapsontwikkeling. Er moet een evenwicht worden gezocht in de combinatie tussen het compenseren van Bronsgroen Landschap, vrijkomende sportlocaties en recreatieve functies.
- Er wordt gevraagd naar hoe het draagvlak voor het inrichten van terreinen wordt vormgegeven. Moet iedereen die met ideeën is gekomen zelf polsen of er voldoende belangstelling is binnen de dorpen? Of ondersteunt de gemeente daarin? De heer Meekels antwoordt dat bij specifieke functies als een paardenbak de behoefte moet worden aangetoond. Dat doet de gemeente niet zelf. Onderbouwing voor draagvlak kan via de heer Suykerbuyk worden ingebracht.

Maarten de Kever laat weten dat de ingebrachte ideeën indien mogelijk worden verwerkt in een eerste ontwerp. Over 3 à 4 maanden wordt dit gepresenteerd aan de omwonenden. De bijeenkomst wordt onder dankzegging afgesloten om 19.35 uur.