

Zienswijzenverslag inzake de ontwerp-omgevingsvergunning zorgcomplex Holikiday aan de Wendelstraat 16 te Landgraaf:

De ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken heeft plaatsgevonden op 6 april 2022. Vanaf 7 april 2022 hebben de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijzenbrief ontvangen van het Cuypersgenootschap.

Kerkenplan:

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de zienswijzen wordt er kort stilgestaan bij het beleid van de gemeente Landgraaf inzake leegstaande kerken. Samen met de eigenaar en potentiële ontwikkelaars wordt gekeken naar mogelijkheden voor behoud door een nieuwe invulling te geven aan het religieuze gebouw. De gemeente Landgraaf behoort tot de eerste gemeenten in Limburg met een kerkenplan en een visie voor toekomstig gebruik (transformatie) van kerkelijke panden. De uitvoering hiervan blijkt uit de volgende voorbeelden: de Barbarakerk aan de Moltweg in de Kakert is getransformeerd naar een kerk voor een nieuwe geloofsovertuiging en multifunctioneel gebruik en de Familiekerk in Lichtenberg is getransformeerd naar een Cultuurhuis. De gemeente hecht veel belang aan de cultuurhistorische waarden van kerkgebouwen. Echter soms is de onderhoudstoestand door achterstallig onderhoud van een kerkgebouw zodanig, dat behoud en een nieuwe invulling niet tot de mogelijkheden behoort. Dat is het geval bij de Michaëlskerk. Het kostenplaatje om de kerk terug te brengen naar een acceptabele onderhoudstoestand gelet op de aanwezige betonrot is zo hoog dat ontwikkelaars al tientallen jaren geen interesse hebben in een project waarbij de kerk behouden moet blijven. Tussentijds lopen de kosten voor de eigenaar jaarlijks door, terwijl het pand leeg staat: de Michaëlskerk was sinds 1 juli 2012 een slapende kerk en is aan de eredienst onttrokken op 26 mei 2019. Voorkomen moet worden dat door leegstand verloedering en vandalisme de kop op steken. Het laatste is helaas al het geval.

Zienswijzen:

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen met daarbij de reactie van de gemeente:

- 1) Het Cuypersgenootschap duidt op de uitzonderlijke architectonische en cultuurhistorische betekenis van de kerk, maar geeft ook aan dat de kerk geen monumentale status heeft. De gemeente heeft bij het opstellen van de geactualiseerde Welstandsnota in 2013 de kerk wel opgenomen op de lijst van beeldbepalende panden, welke een bijlage is van de Welstandsnota. Indiener vindt dat de gemeente afwijkt van haar eigen beleid.

Ad 1) De Michaëlskerk is geen rijks- of gemeentelijk monument. Het behoud van de kerk wordt niet beschermd via de Erfgoedwet. Toch is deze kerk wel opgenomen op de lijst van beeldbepalende panden. Een aantal kerken in Landgraaf staat op deze lijst vanwege de herkenbaarheid (landmark) binnen de buurt. Door hun massa en vrije ligging vormen ze van oudsher kenmerkende accenten in het silhouet van de buurt. Opname op de lijst met beeldbepalende panden betekent echter niet dat panden niet gesloopt mogen worden. Uit p. 7 van de Selectie beeldbepalend erfgoed blijkt dat bij sloop/nieuwbouw de beeldkwaliteit van dit erfgoed zoveel mogelijk gerespecteerd dient te worden.

Om invulling te geven aan het behoud van de beeldkwaliteit zijn door de gemeente tijdens de planvorming een aantal eisen meegegeven:

- a) locatie nieuwbouw: de nieuwbouw dient te geschieden ter plaatse van de footprint van de kerk. Het perceel is zo groot dat schuiven b.v. richting Wendelstraat mogelijk is, maar hier is uitdrukkelijk niet voor gekozen. Zichtlijnen worden zo behouden binnen de buurt. De bouwmassa van de nieuwbouw gelegen op dezelfde plek als de kerk zal ook een kenmerkend accent voor de buurt zijn.
- b) hergebruik bestaande materialen: zoveel mogelijk bestaande materialen van de kerk moeten worden hergebruikt zodat delen van de kerk alsnog behouden kunnen blijven en een plek kunnen krijgen in de nieuwbouw of op het (nabijgelegen) perceel:
- de breuksteen/mijnsteen aan de gevel van de kerk zal hergebruikt worden aan de gevel van de nieuwbouw. Naast de ingang van het gebouw zal het buitenspouwblad van de liftschacht met de mijnsteen worden opgetrokken.
 - deze steen zal ook worden gebruikt voor een klein kapelletje dat het kerkbestuur wil gaan realiseren op het naastgelegen kerkhof.
 - Ook landschappelijk gezien is er aandacht voor het hergebruik van de breuksteen, daar deze daar waar zichtbaar de footprint van de te slopen kerk zal duiden.

Daarnaast zal ook de klok een plek krijgen op het zorgcomplex van Holikiday.

- 2) Het Cuypersgenootschap geeft aan dat er geen enkele moeite is gedaan om in de nieuwbouw de oorspronkelijke bouwmassa en landmarkfunctie van de kerk terug te laten keren. Er wordt geen enkele moeite gedaan om oud en nieuw te combineren.

Ad 2) Zoals te lezen in de reactie op punt 1 is hier wel degelijk aandacht voor geweest. In een eerdere mailwisseling met het Cuypersgenootschap (18 oktober 2021) is de presentatie van de 1^e bewonersavond van 16 september 2021 meegezonden. Op pagina 28 (hierna weergegeven) zijn hergebruik mijnsteen bij entree en footprint alsmede het hergebruik van de klok aangegeven. Het Cuypersgenootschap had hier kennis van, derhalve bevreemd het ons dat wordt aangegeven dat er geen enkele moeite is gedaan bij de planvorming. Wij delen deze mening dan ook niet. Overigens is er naast locatiekeuze en het hergebruik van materialen ook aandacht geweest voor de locatie van de huidige toren. Hier zal een zuilboom worden geplaatst als landmark en herinneringspunt.

ONTWERP – GEVEL en MATERIAAL



tekening voorgevel (De Wendelstraat)



metselwerk
en kozijnen



beplating
boven entree



hergebruik
mijnsteen
- bij entree -



herplaatsen klokken



hergebruik mijnsteen in terrein
- footprint van de kerk -

28

3) Het Cuypersgenootschap spreekt over een toezegging dat de toren behouden zou blijven.

Ad 3) de gemeente is niet bekend met een dergelijke toezegging. In het kader van IBA is met een aantal stakeholders gekeken naar de eventuele mogelijkheid om de toren de kunnen behouden. De onderhoudstoestand door het achterstallig onderhoud van de toren en de kosten van herstel hebben ertoe geleid dat in 2019 geconcludeerd is dat behoud niet tot de mogelijkheden behoorde. Financieel gezien was dit voor iedereen niet op te brengen. De betonrot in de toren is zelfs zo erg dat er voor de veiligheid al jaren een hekwerk omheen staat om te voorkomen dat voorbijgangers geraakt kunnen worden door vallende stenen. Ondertussen zijn we weer een aantal jaar verder en is de onderhoudstoestand enkel verslechterd.

Overigens mag ook de garage onder de kerk al jaren niet meer gebruik worden daar in de kolommen in de kelder geen bewapening is aangetroffen. Indien tegen de kolommen wordt aangereden kan een onveilige situatie ontstaan.

Onderhoudstoestand toren in 2016:



Aan de onderzijde van de tussenkolommen is aanzienlijke betonschade zichtbaar. Door inwerking van vocht en corrodeerde wapening wordt de betondekking afgedrukt.

4) Waarom kan de kerk niet behouden worden door het zorgcomplex te realiseren in de kerk?

Ad 4) Initiatiefnemer Holikiday realiseert zorgwoningen (huur) voor mensen met een smalle beurs. Herstelkosten voor het behoud van deze kerk en daarbij zijn gebonden aan de afmetingen van deze kerk waardoor het woonprogramma niet kan worden gerealiseerd zou leiden tot een financieel niet haalbaar en onwenselijk plan. Al eerder is aangegeven dat er al tientallen jaren geen geïnteresseerden zijn die een ontwikkeling in de kerk willen realiseren gelet op de daaraan verbonden kosten.

Verder:

De Provincie heeft een ontheffing soorten Wet Natuurbescherming afgegeven op 23 maart 2022 (gepubliceerd op 25 maart 2022, bezwaar mogelijk binnen 6 weken).

De sloop zelf wordt niet geregeld in de voorliggende Omgevingsvergunning waar indiener nu zienswijzen tegen heeft ingediend. De sloop wordt via een sloopmelding ingediend door initiatiefnemer (zonder bezwaarmogelijkheid) geregeld.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen leiden er niet toe dat het voorliggende plan aanpassing behoeft of geen doorgang zou kunnen vinden.