

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Bert Schellekens
Onderwerp Herontwikkeling Maria Booschapkerk
Datum 12-03-2019

Kennisnemen van

De herontwikkeling van de Maria Booschapkerk.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de Maria Booschapkerk in Goirle. Beoogd wordt ca. 19 wooneenheden te realiseren in het bestaande kerkgebouw. Parkeren wordt opgelost op het eigen terrein. Op 26 april 2016 heeft ons college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek voor herontwikkeling van de kerk. Eén van deze voorwaarden was dat het rijksmonumentale karakter behouden dient te blijven en dat de Rijksdienst een positief advies moet geven over het herontwikkelingsplan en het restauratieplan voor de kerk.

Informatie

Door Hermon Erfgoed is een plan uitgewerkt voor de verbouwing van de kerk. Dit plan is door hen meerdere malen besproken met de Rijksdienst (RCE). Ook onze gemeente heeft een overleg met de Rijksdienst gehad. De RCE geeft aan dat zij niet positief kan adviseren over het plan. De kerk heeft namelijk niet alleen monumentale waarden aan de buitenkant, maar ook aan de binnenkant. De RCE toetst of de waarden die bij de beschrijving van het Rijksmonument zijn aangegeven met een herontwikkeling behouden blijven en adviseert hierover aan de gemeente. Voor de Maria Booschap geldt, dat de ruimtelijke beleving binnen in de kerk één van de monumentale waarden is. Hier blijft in de plannen weinig van over. Ook het silhouet wordt aangetast door de openingen en de buitenschil. Behoud van beschermde monumentale waarden in een kerk is met het realiseren van appartementen erg lastig. De RCE geeft aan dat realisatie van appartementen in de kerk eigenlijk niet haalbaar is met het behoud van monumentale waarden. Zeker niet aan de binnenkant. Het advies van de RCE is dus negatief.

Het plan van Hermon Erfgoed is ook meerdere malen besproken met de Welstands- en monumentencommissie. De welstands- en monumentencommissie is van mening dat door het erg zware woningbouwprogramma de ruimtelijke kwaliteit van dit kerkgebouw in het geheel verloren zal gaan en dat met dit voorgestelde plan de buitenkant van dit kerkgebouw sterk wordt aangetast. Ook het advies van de Welstands- en Monumentencommissie is dus negatief. De Stichting Steengoed heeft om dezelfde reden een negatief advies over het plan gegeven.

Vastgesteld moet worden dat niet voldaan kan worden aan de door ons college gestelde randvoorwaarde dat de Rijksdienst positief dient te adviseren over het herontwikkelingsplan en restauratieplan voor de kerk. Vastgesteld moet ook worden dat de Rijksdienst nooit positief zal kunnen adviseren over een plan, waarbij meerdere appartementen in de kerk worden gerealiseerd.

Dit geldt ook voor de Welstands- en monumentencommissie en voor de Stichting Steengoed. Een positief advies is alleen haalbaar als de kerk ten behoeve van veel minder woningen danwel een andere functie herontwikkeld wordt. Minder woningen is niet exploitabel en een andere functie is op dit moment niet voorhanden. De kerk heeft jaren leeg gestaan en het is niet realistisch om te veronderstellen dat op korte termijn wel een andere functie gevonden zou kunnen worden. Zoals ook door de Rijksdienst expliciet is aangegeven, is het advies van de RCE een advies aan het college en toetst zij uitsluitend of de monumentale waarden behouden blijven. Ons college moet en mag uiteindelijk de afweging maken en kan en mag ook andere aspecten bij de afweging betrekken.

Om het beeldbepalende voormalige kerkgebouw aan de Tilburgseweg te kunnen behouden en te voorkomen dat dit gebouw leeg blijft staan en opnieuw in verval raakt, is alleen een herontwikkeling met woningbouw een realistische optie. Geprobeerd is de Rijksdienst en de Welstands- en monumentencommissie te verleiden advies te geven over het door de architect uitgewerkte gevelbeeld en aan te geven of zij nog een verbeteringslag denkbaar achten. Beide adviesorganen geven aan daar geen uitspraak over te willen doen, vanuit het standpunt dat zij een negatief advies geven op het totaal. Dat betekent dat we op dat punt geen onafhankelijk advies kunnen krijgen en ons moeten laten leiden door de deskundigheid van Hermon erfgoed en de architect, die van mening zijn dat een passend plan is ontwikkeld.

Conclusie: Ons college heeft daarom besloten de eerder gestelde randvoorwaarde *Het rijksmonumentale karakter dient behouden te blijven en de Rijksdienst dient positief te adviseren over het herontwikkelingsplan en restauratieplan voor de kerk* te laten vervallen en ondanks de negatieve adviezen toch in te stemmen met het nu gepresenteerde bouwplan voor de kerk.

Het principeverzoek is intern door alle disciplines beoordeeld

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma zijn voor deze locatie 22 woningen opgenomen. Het gevraagde aantal van 19 woningen past dus binnen het geprioriteerde aantal. Volgens het huidige Woonbehoefteonderzoek is in Goirle behoefte aan appartementen met lift. In het plan dat nu voorligt is een lift opgenomen. Het is -gelet op de kwalitatieve woonbehoefte- van belang dat er buitenruimte gecreëerd wordt bij de woningen in de kerk. Het plan voldoet hier aan.

Groen/Buitenruimte

Volgens het Groenstructuurplan behoort het perceel van de Maria Boodschap kerk tot het particulier waardevol groen. In het ingediende plan blijven de bestaande bomen behouden, op één boom ter hoogte van de sacristie na. Deze boom is niet opgenomen op de groene kaart. Het is belangrijk dit particulier groen in stand te houden en (her)ontwikkeling hiervan te stimuleren. Hier voldoet het plan dus aan.

Overigens moeten de groene plint en voetsmuur aan de zijde van de Tilburgseweg behouden blijven om het bestaande straatbeeld zoveel mogelijk te behouden. Het ingediende plan voldoet hier aan. Bijgebouwen en hoge erfafscheidingen aan de voorzijde van de kerk worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het parkeerterrein wordt niet openbaar, maar is wel toegankelijk voor bezoekers van de begraafplaats.

Vervolg

De (financiële) afspraken worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt vervolgens ter vaststelling aan het college voorgelegd.

Communicatie

Er is de afgelopen jaren meerdere malen overleg geweest met de omwonenden. De omwonenden gaven aan blij te zijn met de herontwikkeling van de kerk, maar hadden wel bezwaar tegen de twee vrijstaande woningen die aan de Van Malsenstraat gepland waren en vreesden voor parkeeroverlast. De twee woningen aan de Van Malsenstraat zijn uit het plan gehaald en op deze locatie worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is nu voldoende plaats om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Op 12 februari zijn de aangepaste plannen aan de omwonenden gepresenteerd. De reacties deze avond waren positief. Vooral de aanpassingen ten opzichte van het vorige plan zijn positief ontvangen.
