Gemeente Sittard-Geleen

Aan: de leden van de Gemeenteraad
Van: het college van B&W
Datum: 12-12-2021
Betreft: Bestemmingsplan Klooster Sint Agnetenberg

Donderdag 2 december jl. heeft u tijdens de rondevergadering het bestemmingsplan Sint Agnetenklooster besproken. Hierbij is onder meer de Helenakapel aan de orde gekomen, die onderdeel is van het plangebied van het bestemmingsplan Sint Agnetenklooster.

Wethouder Pieter Meekels heeft tijdens de behandeling van het agendapunt aangegeven dat het college om verschillende redenen de voorkeur heeft voor een woonbestemming in de Helenakapel. Eén van die redenen is dat het beleid van de gemeente uitgaat van behoud van monumenten door ontwikkeling. Bovendien worden de monumentale waarden met de huidige (maatschappelijke) bestemming niet beter beschermd.

Desondanks is toegezegd dat het college zal onderzoeken of de Helenakapel (bouwtechnisch en juridisch-planologisch) uit het plangebied van het bestemmingsplan kan worden gehaald en wat dit in ruimtelijke zin betekent.

Staat van het monument
De rijksmonumentale Helenakapel staat sinds 2008 leeg. Het monument verkeert in een slechte staat en zou, om het te behouden, moeten worden opgeknapt. De huidige eigenaar, die de kapel sinds 2018 in bezit heeft, heeft te kennen gegeven op korte termijn noodzakelijke maatregelen (o.a. wind- en waterdicht maken) te treffen, in overleg met de RCE en de ARK, met het oog op het beoogd gebruik van het gebouw.
De kapel is dus meer gediend met het herbestemmen met het doel om het monument te behouden dan het behouden van de huidige bestemming zonder (korte-termijn)toekomstperspectief.

Op grond van het bestemmingsplan en na locatiebezoek kunnen de volgende overwegingen worden meegegeven en conclusies worden getrokken:

De entree van de kloosterappartementen en die van de kloosterkapel bevindt zich aan de Plakstraat. Er is, volgens de plannen, sprake van één entree die zowel door de bewoners van de kloosterappartementen als door de bewoner van de kapel gebruikt kan worden. De kloosterkapel heeft echter ook nog een toegang tussen de sacristie en de kloosterkapel Hier is dus een knip mogelijk en op basis daarvan zou aan het klooster inclusief de aanpalende gang de woonbestemming wordt gegeven, terwijl de kapel de maatschappelijke bestemming behoudt.

Op één locatie (zie tekeningen onderaan deze memo geel gemarkeerd) bevinden zich onder de appartementen op de 1e en de 2e verdieping in het klooster twee biechtstoelen en technische ruimten die bij de kapel horen. Het uit het plangebied knippen van de kapel inclusief de biechtstoelen is hier niet goed mogelijk omdat boven de biechtstoelen op de bovenliggende verdiepingen de woonbestemming moet komen te liggen. Bestemmingplan-technisch zou dat kunnen worden opgelost door op de begane grond (in het voorliggende plan) de maatschappelijk bestemming op de plek van de biechtstoelen te leggen (te behouden) en op de beide verdiepingen de bestemming wonen.

Wordt de kapel inclusief de biechtstoelen uit het bestemmingsplan gehaald, dan blijft het oude bestemmingsplan in de kapel gelden en zou straks op de strook van de biechtstoelen

zowel het oude bestemmingsplan als het nieuwe van toepassing zijn. Dit kan volgens de ruimtelijk relevante regels niet.

De kapel, sacristie en de bijbehorende grond (op de bijbehorende tekening in groen m.u.v. het geelgemarkeerde biechtstoel en de technische ruimten) lijken dus te knippen van de rest van de ontwikkeling. Het klooster en de nieuwbouw (en de biechtstoel) maken dan deel uit van het nieuwe bestemmingsplan en de kapel met de bijbehorende gronden blijven dan deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan.

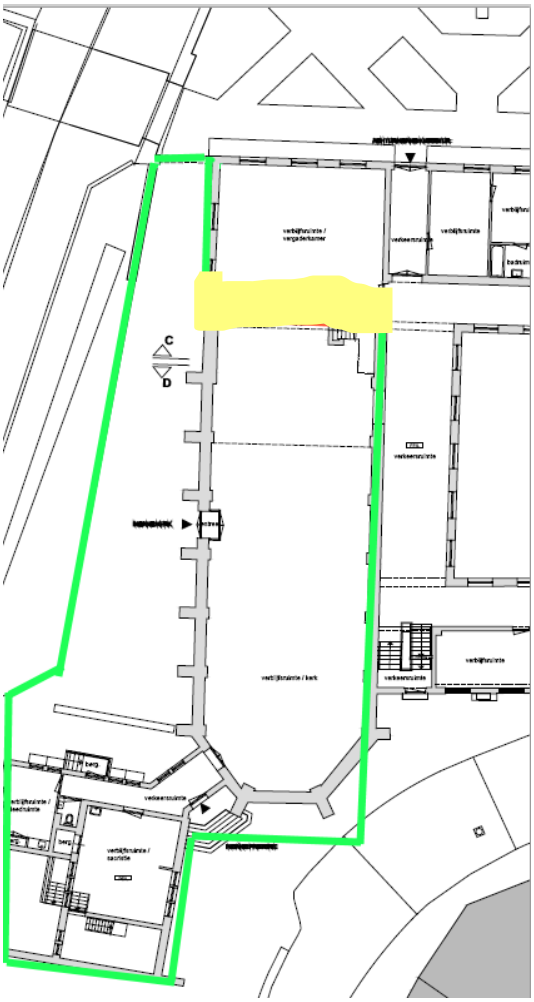
Dit betekent echter niet dat daarmee de door enkele partijen in de raad besproken openbaarheid en de bescherming van de rijksmonumentale waarden geregeld wordt. Ook bij het behouden van de huidige bestemming “maatschappelijk” kunnen er bijvoorbeeld zorgwoningen in de kapel worden gerealiseerd en dan is een verbouwing van de kapel noodzakelijk en op grond van de huidige ‘maatschappelijke’ bestemming mogelijk. En zoals in de ronde al aangegeven kan de openbaarheid in een particulier pand niet worden gegarandeerd.

Proces
Mocht uw raad er toch voor kiezen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de kapel, de sacristie en het daarbij behorende perceel buiten het plangebied te laten, dan zal de verbeelding moeten worden gewijzigd.
Naast dat een deel van het plangebied eruit moet worden “geknipt” zal op de begane grond op de plek waar de biechtstoelen staan de bestemming “maatschappelijk” worden gelegd en op de daarboven liggende verdiepingen de bestemming “wonen”. De bestemming “maatschappelijk” ontbreekt nu in het bestemmingsplan dat aan uw raad is voorgelegd en moet dus worden toegevoegd.
In dat geval zullen ook de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken moeten worden doorlopen en passend worden gemaakt op het te nemen raadsbesluit. Dat betekent ook dat het raadsbesluit niet op 16 december 2021 kan worden genomen maar, begin 2022.

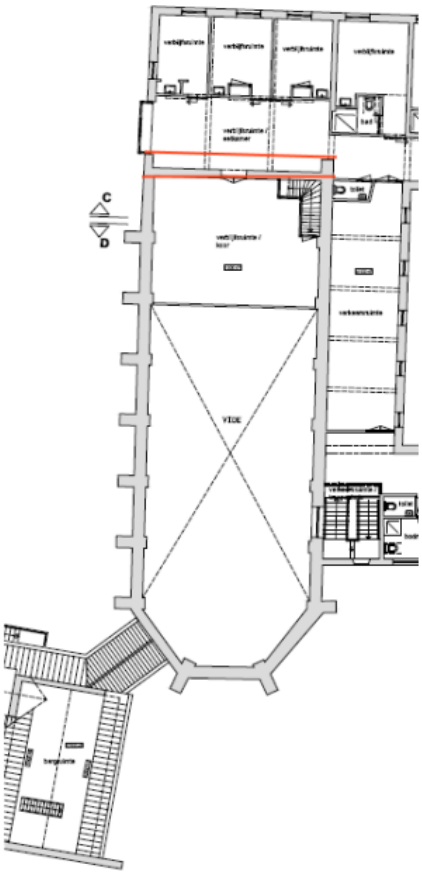
Ten slotte dient het besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door uw raad te worden gemotiveerd op grond van ruimtelijk relevante argumenten. Openbaarheid en behoud van de monumentale waarden zijn geen ruimtelijk relevante onderwerpen. Bovendien kan tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend.

Conclusie:
Het is mogelijk de Helenakapel en de daarbij behorende gronden (in groen op de tekening muv het geelgemarkeerde) uit het bestemmingsplan Klooster Sint Agnetenberg te halen. Ruimtelijk relevante argumenten daarvoor ontbreken echter. Bovendien lijkt het behoud van het rijksmonument niet ermee gediend nu er dringend behoefte is aan onderhoud en herstel.

Op onderstaande schets is in groen het gebied van de kapel aangegeven dat in aanmerking zou kunnen komen voor de maatschappelijk bestemming. In rood en geelgemarkeerd is het gebied aangegeven waar overlap in zit (op de begane grond onderdeel van de kapel, op de eerste en tweede verdieping woonbestemming).



Begane grond



Eerste verdieping