

Joris Wijsmuller

## Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

**DSO/215.615 – RIS 283891**

Doorkiesnummer

**070 - 353 60 66**

E-mailadres

Aantal bijlagen

Datum

**7 juli 2015**

Onderwerp

**Toekomst kerken PGG en Bisdom**

### **Inleiding**

Zoals bekend, hebben de traditioneel christelijke kerkgenootschappen te maken met krimp. Dit leidt bij de overkoepelende organisaties (Bisdom en Protestantse Gemeente te 's Gravenhage PGG) tot een heroverweging van de vastgoedportefeuille.

In 2013 bent u reeds vertrouwelijk ingelicht over de problematiek die speelt bij het Bisdom. In de brief die mijn voorganger u stuurde, bent u geïnformeerd over de gemeentelijke werkwijze en inzet voor het vastgoed van het Bisdom.

Ook bij de PGG heeft een heroverweging van de vastgoedportefeuille plaatsgevonden. Het gevolg hiervan is dat de PGG na interne afweging tot de conclusie is gekomen dat een zestal kerken afgestoten zal moeten worden. In dat kader is de gemeente sinds medio 2013 in overleg met het college van kerkrentmeesters van de PGG over de toekomst van deze kerken. In deze brief informeer ik u samenvattend over de gemeentelijke werkwijze en leg ik u het beoogde toekomstscenario voor de zes PGG kerken voor. Tot slot informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot de kerken van het Bisdom.

### **Rol en inzet gemeente**

Voor de gemeente is er naast een faciliterende rol ook behoefte om in voorkomende situaties regisserend te kunnen optreden. Immers, binnen de gemeente is er nog steeds behoefte aan ruimte voor gebed. Anderzijds zal de trend onontkoombaar van invloed zijn op de bestaande kerkgebouwen, waarbij het, gelet op het verwachte overschot, onvermijdelijk lijkt gebouwen te transformeren en/of bestemmingen te wijzigen. Soms zelf met sloop tot gevolg. Sloop die dan wel weer ruimte biedt voor nieuwe ontwikkeling. De gemeente gaat behoedzaam om met gebouwen met een monumentenstatus. Daarnaast tracht de gemeente door vroegtijdig met kerkelijke organisaties in overleg te treden, bemiddelend te kunnen handelen als het gaat om herverdeling van ruimte voor gebed. In geval een kerk gesitueerd is op een strategische locatie kan er voor de gemeente ook reden zijn zich actief op te stellen teneinde het gebouw te verwerven en/of her te bestemmen.

Inlichtingen bij

**Gertjan Giele**

De gemeente heeft aldus een aantal doelstellingen dat voortkomt uit het gemeentelijke beleid.

- het in stand kunnen houden van gemeentelijke en Rijksmonumenten (Monumentenzorg);
- het in stand houden van het bestemmings-areaal gebedsruimte (Ruimte voor gebed);
- het zo mogelijk in stand houden van voor de stad beeldbepalende gebouwen door middel van hergebruik met andere functies (Monumentenzorg);
- het op basis van actuele planologische inzichten beschikbaar krijgen van locaties voor (gemeentelijke) ontwikkelingsdoelstellingen en ruimtelijke ordeningsbeleid.

### **Procesafspraken bij beëindiging gebruik kerken**

Voor kerkgebouwen die niet meer kunnen worden geëxploiteerd, zijn in onderling overleg met het Bisdom en de PGG de volgende procesafspraken gemaakt die in volgorde moeten worden doorlopen.

#### *1. handhaven Rijks- en gemeentemonumenten*

De eerste prioriteit ligt bij het duurzaam kunnen exploiteren en in stand houden van aangewezen Rijks- of gemeentelijke monumenten.

#### *2. afweging of gebouw benodigd is voor ruimtelijke ordeningsbeleid*

Is de locatie benodigd voor de ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijke ordeningsbeleid.

#### *3. handhaven gebouw voor andere geloofsgemeenschap*

Als uitwerking van het gemeentelijke beleid 'Ruimte voor gebed' wordt onderzocht of het gebouw aan een ander kerkgenootschap kan worden verkocht zodat het de bestemming kan behouden en de gebedsbestemming niet aan het areaal hoeft te worden onttrokken. Afgesproken is dat hier een termijn van maximaal twee jaar wordt gebruikt.

#### *4. hergebruik van bestaand gebouw door andere functies dan eredienst*

Als stap 3. niet slaagt, wordt onderzocht of er andere functies in het gebouw mogelijk zijn en of hiervoor eindgebruikers en/of investeerders zijn aan te trekken die het gebouw willen aankopen en verbouwen. De gemeente zal bij succesvol verloop de bestemming voor het gebruik verruimen. Informeel is afgesproken dat hier een termijn van circa twee jaar voor wordt gebruikt. Feitelijk hebben we hier tot nu toe geen termijn aan verbonden.

#### *5. herontwikkeling door sloop-nieuwbouw*

Als het doorlopen van de hiervoor genoemde stappen geen eindgebruiker(s) oplevert, dan ontstaat er voor de gemeente de mogelijkheid een nieuwe visie en nieuwe programma's te (laten) ontwikkelen voor de locatie. Daarbij is een scenario dat uitgaat van herontwikkeling door middel van sloop en nieuwbouw het meest aannemelijk. De gemeente zal in dat geval voor de locatie stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden (laten) opstellen ten behoeve van de herontwikkeling en de bestemmingswijziging.

De optie sloop en nieuwbouw komt aldus pas aan de orde nadat gebleken is dat er:

- geen beschermde status op het gebouw rust, t.w. Rijks- of gemeentelijk monument. Wanneer een gebouw gesitueerd is binnen een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht maar geen individuele bescherming geniet op basis van de monumentenwet of de monumentenverordening Den Haag, kan instandhouding niet worden afgedwongen maar kunnen wel voorwaarden worden gesteld aan de verschijningsvorm van de nieuwbouw;
- voldoende inspanningen zijn verricht om het gebruik van het gebouw als gebedsruimte voort te zetten;
- voldoende inspanningen zijn verricht om het gebouw door nieuwe investeerders met een andere functie in exploitatie te laten nemen.

### **Herstructureringsplan PGG, af te stoten kerken**

In september 2012 heeft de PGG een herstructureringsplan kerkgebouwen opgesteld. In een advies van het College van Kerkrentmeesters aan de Algemene Kerkenraad wordt voorgesteld een achttal kerkgebouwen aan de eredienst te onttrekken. Twee daarvan werden gehoord. De PGG heeft de huurovereenkomst beëindigd. Zes van deze gebouwen had de PGG toen in eigendom. In november 2012 heeft de Algemene Kerkenraad van de PGG dit voorstel overgenomen en is besloten tot verkoop van de volgende kerken:

- Bethelkerk                      Händellaan
- Ontmoetingskerk              Aaltje Noordewierstraat
- Thomaskerk                     Harmelenstraat
- Valkenboskerk                Loosduinsekade/Zuiderparklaan
- Kruispunt                        Diamanthorst
- Vredeskapel                     Malakkastraat

Inmiddels zijn al deze kerken voor de PGG buiten gebruik.

### **Proces**

DSO is gedurende een periode van ongeveer twee jaar in overleg geweest met PGG. Daarbij is de werkwijze van de gemeente toegelicht. Informatie en mogelijkheden over en weer zijn uitgewisseld en beoordeeld op passend binnen de gemeentelijke werkwijze en passend in de verkoopstrategie van de PGG. Tevens zijn bij de gemeente bekende belangstellenden in contact gebracht met de PGG. Het overleg is wederzijds als constructief ervaren.

Van de kerken die de PGG wenst af te stoten, heeft alleen de Vredeskapel als Rijksmonument een beschermde status. De overige kerken hebben geen beschermde status.

Het overleg tussen de gemeente en de PGG heeft inmiddels geresulteerd in een transactie waarbij de Kruispuntkerk aan de Diamanthorst is verkocht aan de Stichting Redeemed Christian Church of God, een Afrikaanse internationale geloofsgemeenschap. Daarmee is het voortgezet gebruik van dit gebouw (geen monument, doch een interessant en typisch tijdgebonden gebouw) als gebedshuis veilig gesteld. Voor de overige gebouwen hebben zich, ondanks alle inspanningen daartoe, nog geen serieuze, draagkrachtige nieuwe gegadigden gemeld die het gebruik willen voortzetten.

### **Voorstel PGG voor een pakketafpraak**

Enkele maanden terug heeft de PGG zich tot de gemeente gericht met het voorstel voor een pakketafpraak die hen is voorgelegd voor de (resterende) kerken. Deze pakketafpraak betekent concreet dat zich een projectontwikkelaar heeft gemeld bij de PGG voor de aankoop van in elk geval vier kerken.

In eerste instantie heeft deze ontwikkelaar herontwikkelingsvoorstellen gedaan voor alle kerken m.u.v. de Kruispuntkerk (inmiddels verkocht) en de Vredeskapel (Rijksmonument).

In overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaar heeft de gemeente aangegeven dat het uitgesloten is dat voor alle kerken een sloop- en nieuwbouwplan wordt ontwikkeld. Met name voor de Ontmoetingskerk en de Thomaskerk is ingezet op behoud van de gebouwen. De Ontmoetingskerk is architectonisch een bepalend gebouw voor de realisatieperiode en daarmee een potentieel gemeentelijk monument. De Thomaskerk lijkt door de ligging en relatief compacte vorm een courant gebouw om de bestemming te continueren.

### **Overleg met PGG**

Recent heb ik een gesprek gevoerd met de vertegenwoordiger van de PGG. Daarbij heeft de PGG mij toegelicht dat het vinden van nieuwe partijen, die in staat zijn voortgezet gebruik als kerk te garanderen, geen eenvoudige zaak, zo niet vrijwel onmogelijk is. Net als bij het Bisdom blijken de oude kerkgebouwen veelal te groot en incurant om marktconform te kunnen verkopen.

Ik heb vervolgens met de PGG overlegd om een scenario te ontwikkelen dat voor alle betrokkenen een toegevoegde waarde heeft.

Op basis van het overleg heb ik kunnen vaststellen dat, wanneer de opgave als een totaal pakket wordt beschouwd, een aanvaardbaar en ook evenwichtig toekomstscenario voor de zes PGG kerken cq. kerklocaties mogelijk is. Daarbij heb ik mij uiteraard volledig ingezet op het behoud van de Vredeskapel als Rijksmonument. Ook is het gelukt een tweetal kerken, te weten het Kruispunt en de Thomaskerk, te kunnen behouden als areaal ruimte voor gebed.

Voor het Kruispunt is dat inherent aan de reeds gerealiseerde verkoop. Voor wat betreft de Thomaskerk heb ik dat als voorwaarde meegegeven voor een eventueel akkoord op het voorgestelde pakket. De Ontmoetingskerk is een geval apart. Het betreft geen gebouw met monumentale status, doch het is zeker een interessant gebouw, zowel voor voortgezet gebruik als kerk maar ook voor de huisvesting van een bijzondere functie. Ik ben in overleg met de PGG tot de conclusie gekomen dat wij ons zelf meer tijd moeten geven voor verder onderzoek naar aan nieuwe toekomst voor het gebouw.

Voor de twee andere kerken, te weten de Bethelkerk en de Valkenboskerk, ben ik door de PGG overtuigd dat verkoop als kerk, op basis van hernieuwd gebruik of hergebruik van de gebouwen in alle redelijkheid niet zal kunnen plaatsvinden. Derhalve ben ik tot de conclusie gekomen dat er geen mogelijkheden zijn de gebouwen te behouden. Voor de locaties zijn er wel mogelijkheden om nieuwe programma's te ontwikkelen die kunnen bijdragen aan ruimtelijke ordeningsopgaven waar Den Haag voor staat. Ik denk dan vooral aan de opgave van de stad nieuwe ontwikkellocaties te vinden voor woningbouw.

#### **Voorgesteld scenario Valkenboskerk en Bethelkerk**

Ik ben op basis van bovenvermelde toelichting voornemens dat, indien voor de locatie van de Valkenboskerk (hoek Zuiderparklaan/Loosduinsekade) en de Bethelkerk (Händellaan) er nieuwbouwinitiatieven aan de gemeente worden voorgelegd, en deze afwijken van de vigerende bestemming, deze welwillend in behandeling te nemen. Uiteraard zal ik, alsdan, de inhoudelijke afweging, samenspraak, toetsing en beoordeling van die plannen laten plaatsvinden binnen de vastgestelde wettelijke kaders.

#### **Stand van zaken kerken Bisdom**

In 2013 bent u geïnformeerd over de problematiek met betrekking tot de kerken van het Bisdom. Recent bent u, in het kader van schriftelijke vragen (College moet sloopplannen monumenten stoppen, DSO/2015.487) nog geïnformeerd over de Sacramentskerk. Met het oog op volledigheid geef ik u in de bijlage het geactualiseerde overzicht van de afspraken die de gemeente en het Bisdom gemaakt hebben voor de verschillende kerken.

#### **Tot slot**

Ik ga ervan uit u met deze brief inzicht gegeven te hebben in de aspecten die meespelen bij de hergebruiks- en herontwikkelingsmogelijkheden van de kerken van de PGG en het Bisdom.

Hiermee zijn, binnen de verschillende gemeentelijke beleidsdoelstellingen, in dit dossier opnieuw belangrijke doorbraken en resultaten geboekt.

Zoals aangegeven, is het saneringsproces voor kerken nog niet beëindigd. De gesprekken met Bisdom en de PGG duren daarmee nog steeds voort. Dezelfde problematiek speelt overigens ook bij andere kerkgenootschappen die niet zijn aangesloten bij Bisdom of de PGG. Ik zal daarbij, conform de hierboven beschreven werkwijze te werk blijven gaan.

De wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur,

Joris Wijsmuller

## Bijlage 1: Overzicht van de betrokken kerken (PGG en Bisdom) en mogelijke ontwikkeling

### Kerken van de PGG

#### *Kruispuntkerk, Diamanthorst*



De Kruispuntkerk heeft nog geen beschermde status maar wordt potentieel benoemd als gemeentelijk monument. De bestemming en gebruik voor deze kerk in Mariahoeve kan worden gecontinueerd. Bemiddeling door tussenkomst van de gemeente heeft er inmiddels al concreet toe geleid dat de *Kruispuntkerk aan de Diamanthorst* is verkocht aan de Stichting Redeemed Christian Church of God, een Afrikaanse internationale geloofsgemeenschap.

#### *Bethelkerk, Händellaan*



De Bethelkerk aan de Händellaan heeft geen monumentale status, noch is het in zijn stedenbouwkundige omgeving een beeldbepalend gebouw. Er heeft zich in de afgelopen periode wel eens een belangstellende gemeld die geïnteresseerd was in de kerk. Dit heeft echter niet tot een transactie geleid. Er is in dit deel van de stad relatief veel gebedsruimte beschikbaar. De vraag van (nieuwe) geloofsgemeenschappen in dit deel van de stad naar ruimte voor gebed is beperkt. De locatie biedt derhalve kansen voor binnenstedelijke herontwikkeling met woningbouw. Er is voor de locatie Bethelkerk een initiatiefvoorstel aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling voorgelegd. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling bevestigt dat er voor de kerk geen beschermde status is en dat een woonfunctie op deze plek welkom is. Er is nog wel een studie benodigd naar precieze situering en omvang van het beoogde bouwprogramma.

***Ontmoetingskerk, Aaltje Noordewierstraat***

De Ontmoetingskerk aan de Aaltje Noordewierstraat in Loosduinen is een beeldbepalend gebouw. Het gebouw heeft geen beschermingstitel op basis van de monumenten wetgeving. Het gebouw is wel een belangrijk modernistisch werk uit de jaren 60 (architect Drexhage). Het gebouw wordt daarom wel geduid als potentieel gemeentelijk monument.

In overleg met de PGG is afgesproken nog een periode van twee jaar te gebruiken voor onderzoek naar hergebruik als kerk en/of hergebruik dan wel herontwikkeling met een andere functie.

***Thomaskerk, Harmelenstraat***

De Thomaskerk in de Harmelenstraat wordt, gelet op haar situering (Leyenburg en Morgenstond) en relatieve compactheid binnen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling beoordeeld als een courant gebouw waar mogelijk belangstelling van een ander kerkgenootschap voor zal bestaan. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling van mening dat de bestemming en het gebruik hier gecontinueerd zou kunnen worden. De PGG is in onderhandeling met een partij die heeft aangegeven de kerk te willen afnemen en ervoor zorg te dragen dat deze verkocht of verhuurd zal worden aan een ander kerkgenootschap.

***Valkenboskerk, Loosduinsekade***

De Valkenboskerk op de hoek van de Loosduinsekade en de Zuiderparklaan is een groot gebouw op een zichtlocatie. Het gebouw heeft geen monumentale status of beschermingstitel. In de afgelopen twee jaar heeft zich nog geen gegadigde gemeld die het kerkgebouw wil verwerven.

De verwachting is dat er in verband met de omvang en de verwachte hoge exploitatielasten ook weinig of geen belangstelling zal bestaan voor het gebouw. De locatie biedt kansen voor binnenstedelijke herontwikkeling met woningbouw. Er is voor de locatie een initiatiefvoorstel aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling voorgelegd dat uitgaat van een woningbouwprogramma met 50 tot 60 woningen, een beperkt programma in de plint en parkeren op eigen terrein. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling bevestigt dat er voor de kerk geen beschermde status is en dat in geval van herontwikkeling een woonfunctie op deze plek goed voorstelbaar is.

Naar aanleiding van de recent gesloten samenwerkingsovereenkomst met Arcade is de locatie aan hen voorgelegd. Arcade is in principe geïnteresseerd op de locatie een programma met sociale huurwoningen te realiseren. Daarmee is het mogelijk de herontwikkeling met woningbouw zeker te stellen.

### ***Vredeskapel, Malakkastraat***



De Vredeskapel heeft als Rijksmonument een beschermde status. De PGG wenst de Vredeskapel te verkopen aan een gegadigde die het gebouw wenst door te verkopen aan een derde. In afwachting van definitieve verkoop heeft medio 2014 een overleg tussen de PGG en de Stichting Vredeskapel (een door de buurt geïnitieerd initiatief) geresulteerd in een “Overeenkomst van bruikleen” voor 1 jaar met een optie tot koop. Van deze optie tot koop is door de stichting geen gebruik gemaakt.

Het gebouw staat nu leeg. In opdracht van de PGG is recent nog wel gestart met noodzakelijke werkzaamheden aan het dak. De werkzaamheden zijn evenwel stilgelegd a.g.v. een handhavingssituatie waarbij de dakconstructie als onvoldoende is beoordeeld. Bij verkoop aan derden zal in alle gevallen het in stand houden van het monument verzekerd zijn, zowel bij voortgezet gebruik op basis van de vigerende bestemming dan wel een mogelijk alternatief gebruik op basis van een herbestemming.

### **Kerken van het Bisdom**

#### ***Fatimakerk, Soestdijksekade***



De kerk is, nadat deze aan de eredienst is onttrokken, in 2007 door het Bisdom verkocht aan de stichting Sion. Deze geloofsgemeenschap was eerder gehuisvest in de Binckhorst.

De bestemming en gebruik van het gebouw kunnen hierdoor worden voortgezet. Deze ontwikkeling past binnen gemeentelijke doelstelling 'Ruimte voor gebed'.

***Christus Koningkerk, Robijnhorst***



Het Bisdom heeft de Christus Koning Kerk aan de Robijnhorst 197 verkocht aan de Zevende-dags Adventisten. Hiermee blijft op deze locaties de bestemming gebedsruimte gehandhaafd. Deze ontwikkeling past binnen gemeentelijke doelstelling 'Ruimte voor gebed'.

***O.L.V. Goede Raadkerk, Bezuidenhoutseweg***



Het Bisdom heeft de O.L.V. Goede Raadkerk aan de Bezuidenhoutseweg 157 verkocht aan de Church of our Saviour. Hiermee blijft voor dit gemeentelijk monument de bestemming gebedsruimte gehandhaafd. Deze ontwikkeling past binnen gemeentelijke doelstellingen monumentenzorg en 'Ruimte voor gebed'.

***O.L.V. Allerheiligst Sacrament, Ekensteinstraat***



HaagWonen heeft de kerk in 2008 verworven van het Bisdom. Hiermee is verdere "controle" verkregen over de Kloosterlocatie. Deze aankoop door HaagWonen past in het gemeentelijk beleid dat herontwikkeling van de gehele Kloosterlocatie voor staat. Recent zijn de eerste nieuwbouwwoningen van het project Kloosterbuuren opgeleverd.

De nieuwe woningen vormen een ensemble met het voormalige kerkgebouw, het voormalige klooster en het fraterhuis. Het kerkgebouw blijft gehandhaafd. De bestemming kan worden aangepast richting maatschappelijke doeleinden, bedrijvigheid en/of wonen.

### ***Martelaren van Gorcum, Stadhoudersplantsoen***



Om regie te houden op de planontwikkeling Internationale Zone heeft de gemeente een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op de locatie. Inmiddels heeft de gemeente de kerk verworven en in beheer genomen. Hiermee is de weg vrij naar integrale herontwikkeling van dit gebied. De kerk wordt tot het moment van herontwikkeling tijdelijk door de gemeente verhuurd.

### ***Sacramentskerk, Sportlaan***



De gebedsruimte is op 31 augustus 2008 aan de eredienst onttrokken. Het gebouw heeft geen status als monument.

Op 25 mei 2010 heeft het college besloten om de huidige bestemming “Bijzondere Doeleinden Eredienst” te verruimen met de bestemming “Wonen” (RIS 172911). Tevens heeft het college ingestemd met het voorstel om een eventuele bouwaanvraag te faciliteren met de noodzakelijke gemeentelijke besluiten en planologische procedures. Het Bisdom is nu in overleg met een marktpartij die in staat is voor deze locatie een bouwplan te ontwikkelen.

***Pauluskerk, Mgr. Nolenslaan***

De Pauluskerk is in 2009 aan de eredienst onttrokken. De diensten zijn verplaatst naar de O.L.V. Hemelvaartkerk in Loosduinen (gemeentelijk monument). De kerk komt daarmee beschikbaar voor hergebruik of herontwikkeling. Voorsnog is er ingezet op hergebruik van het bestaande gebouw binnen dan wel "buiten" de vigerende bestemming. Het Bisdom onderzoekt op dit moment in samenwerking met een marktpartij de mogelijkheden en de haalbaarheid voor herontwikkeling tot woningen van het bestaande gebouw.

***Theresiakerk, Apeldoornselaan***

De gebedsruimte is per 17 juni 2007 aan de eredienst onttrokken. Het Bisdom heeft hier ingezet op verkoop van de kerk aan (een) andere christelijke geloofsgemeenschap(en). Het Bisdom heeft gedurende vier jaar geprobeerd de kerk te verkopen aan een ander kerkgenootschap of eventueel een samenwerking van meerdere genootschappen (kerkverzamelgebouw). Door het ontbreken van een sterke partij die daarin het initiatief kan nemen alsmede door de hoge investeringen (aankoop gebouw, investeringen in onderhoud en compartimentering van het gebouw) heeft de inspanning van het Bisdom geen resultaat opgeleverd. Het Bisdom heeft ook geprobeerd het gebouw te verkopen voor hergebruik. Daar is het Bisdom niet in geslaagd.

Het Bisdom wil, nu er geen investeerder is voor het bestaande kerkgebouw, de weg bewandelen om het gebouw te slopen en de locatie te herontwikkelen. Het gebouw heeft geen status als monument. Het Bisdom is in overleg met een marktpartij die in staat is voor deze locatie een bouwplan te ontwikkelen. Daarbij wordt uitgegaan van een herontwikkeling met woningbouw en, aansluitend op de winkels van de Dierenselaan, een commerciële plint.