

Protestantse Gemeente te Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk

Advies bouwkeuze t.b.v. kerkenraad, versie dd. 6 april 2021

A. Vooraf

In navolgend advies wordt een aantal keer verwezen naar een bijlage. Deze bijlagen zijn in één apart pdf document opgenomen. Dit is een behoorlijk uitgebreid document, waarvan voor het advies in eerste instantie alleen bijlagen 1 en 2 van belang zijn. De zeer uitgebreide bijlage 3 is alleen voor de geïnteresseerde lezer. Als in onderstaand advies wordt verwezen naar bijlage 3, dan noemen we hierbij ook het concrete paginanummer. Het lezen van de volledige bijlage 3 is niet noodzakelijk voor het doorgronden van het advies. Het heeft ons als adviseurs wel geholpen om te komen tot voorliggend advies.

B. Inleiding

Koudekerk aan den Rijn heeft een rijke kerkhistorie. Dat heeft onder andere geresulteerd in de huidige Protestantse Gemeente te Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk (hierna te noemen: Protestantse Gemeente) met onder andere twee monumentale kerken aan de Dorpsstraat. Tegen het licht van de krimp van de gemeente is zoveel ruimte niet nodig en wordt het steeds moeilijker om de financiële lasten daarvan te dragen. Tegelijkertijd heeft de gemeente uitgesproken dat 'pastoraat boven stenen' gaat. Daarmee ligt de vraag op tafel welke kerk moet worden afgestoten en welke het toekomstig thuis van de gemeente zal worden. Een 'duivels' dilemma. Zeker tegen het licht van de recente 'kerkgeschiedenis' die nogal wat sporen heeft nagelaten in de gemeente.

Het heeft de kerkenraad dan ook goed gedacht om twee onafhankelijk adviseurs in te schakelen. Als betrokken buitenstaanders met expertise en ervaring in het begeleiden van dergelijke processen zijn zij gevraagd advies uit te brengen aan de ondertussen gevormde projectgroep, die vervolgens advies uit zal brengen aan de Kerkenraad. Als het CvK ook een advies in deze heeft gegeven kan de kerkenraad een voorgenomen besluit nemen. Als gemeenteleden de gelegenheid hebben gehad hun mening over dit besluit kenbaar te maken kan de kerkenraad een definitief besluit nemen. Voor u ligt het advies van de adviseurs aan de projectgroep.

C. Overwegingen

Bij de afweging speelt een groot aantal zaken wel een rol. Dat varieert bijvoorbeeld van functionaliteiten, uitstraling, verkoopbaarheid, historie en aanpasbaarheid van het gebouw. In het volgende gaan we in op negen aspecten die een rol hebben gespeeld bij de afweging en sluiten af met een eindconclusie en ons advies.

1. Functionaliteiten

Allereerst hebben we gekeken naar de functionele eisen en wensen. Beide kerkgebouwen zijn hier aan getoetst. Het blijkt dat het programma van eisen in de Ontmoetingskerk qua functionaliteiten eenvoudiger lijkt in te passen dan in de Brugkerk (zie bijlage 3, bladzijde 119

t/m 123). Dit heeft te maken met de bouwstructuur, de monumentale eigenschappen en de recentere verbouwing van de Ontmoetingskerk.

Om er achter te komen of de Brugkerk aan te passen is en aangepast mag worden hebben we een aantal zaken onderzocht. Er is een schetsontwerp gemaakt waarbij de wensen van de Protestantse Gemeente zijn ingepast in de Brugkerk. Het blijkt mogelijk te zijn om de wensen in de Brugkerk te realiseren. Daarmee komen we tot de conclusie dat beide kerkgebouwen geschikt zijn dan wel geschikt te maken zijn voor de gewenste functionaliteiten.

Of deze wijzigingen in de Brugkerk ook daadwerkelijk zullen worden toegestaan is op dit moment nog niet bekend. Er staat een afspraak gepland voor overleg met de afdeling monumenten van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Bij het schetsontwerp is rekening gehouden met de benoemde waarden uit de cultuurhistorische waardenstelling door ARCX (zie bijlage 3, bladzijde 92 en 93). Ook is er op basis van expertise en ervaring van uit gegaan dat het schetsontwerp zeker voor het overgrote deel kan worden gerealiseerd. De verwachting is dat de gewenste functionaliteiten ook ingepast mogen worden, onder voorwaarde dat dit met respect voor de historische en monumentale kwaliteiten gebeurt.

Conclusie 1: beide gebouwen zijn geschikt dan wel geschikt te maken voor de functionele wensen van de Protestantse Gemeente.

2. Uitstraling

Bij de afweging of een kerkgebouw geschikt is voor de toekomst van de Protestantse Gemeente hoort ook de uitstraling van het gebouw een rol te spelen. Zo is dat ook genoemd in de bijeenkomsten met gemeenteleden. De wens is om het toekomstige gebouw uitnodigend, open, laagdrempelig, eigentijds, flexibel, goed toegankelijk en herkenbaar als kerk te laten zijn.

De Brugkerk en de Ontmoetingskerk verschillen qua uitstraling en daarmee hebben ze steeds andere voor- en nadelen op genoemde punten. De openheid van de kerkgebouwen is lastig te realiseren. Wel is er iets met de inrichting van de ruimte rond de kerkgebouwen te doen. Beiden zijn herkenbaar als kerk, zij het dat de Brugkerk op een prominentere plek in het dorp staat. Door het toevoegen van een nieuwe entree aan Honswyc krijgt dit gebouw een iets aantrekkelijker gezicht.

Naast bovenstaande aspecten wil de Protestantse Gemeente ook dat het kerkgebouw aantrekkelijk is voor niet-leden. Daar speelt de ligging van het kerkgebouw in het dorp een grote rol en heeft de Brugkerk het voordeel van de centrale ligging en ook van het overduidelijk historische karakter ervan. Dit is voor buitenstaanders over het algemeen een belangrijk aspect. De Brugkerk wordt om uiteenlopende redenen meer gezien als de kerk van het dorp.

Conclusie 2: beide kerkgebouwen hebben onderling verschillende voor- en nadelen waar het gaat om de meer zachttere non-materiële wensen. De Brugkerk heeft het voordeel van de historische uitstraling en de centrale plek in het dorp.

3. Aanpassingen

Om voorgaande elementen te realiseren zijn aanpassingen nodig aan beide kerkgebouwen. Er is bij het bepalen van de ingrepen van uit gegaan dat de beide gebouwen – na aanpassing - op een enigszins vergelijkbaar niveau zitten qua gebruik, afwerking en uitstraling.

Voor de Ontmoetingskerk geldt dat de ingrepen vooral op het gebied van toegankelijkheid van de kerkzaal, akoestiek van de kerkzaal, uitstraling van het zalencentrum (zowel interieur als exterieur), verwarming en ventilatie zitten. Ook de ontmoetingsruimte behoeft aanpassing. De ingrepen zijn weergegeven op bijgevoegde tekening (zie bijlage 2). Voor de Brugkerk is een schetsontwerp gemaakt om te onderzoeken of de wensen inpasbaar zijn. De tekeningen hiervan zijn apart bijgevoegd (zie bijlage 1).

Bij het bepalen benodigde investeringen en de vergelijking daarbij tussen de beide kerkgebouwcomplexen gaan we er dus ook van uit dat beide op een goed niveau van gebruiksgemak, afwerking en uitstraling komen. Bij het Brugkerkcomplex gaat het dan vooral om de noodzakelijke ingrepen in het kerkgebouw en kerkzaal en niet zozeer in Onder Dak. Bij het Ontmoetingskerkcomplex gaat het om ingrepen in zowel het kerkgebouw als in Honswyc om deze beide op een hoger niveau te brengen van gebruiksgemak, afwerking en uitstraling, vergelijkbaar met een aangepaste Brugkerk. Er is dus sprake van een verschillende urgentie: om het gebouw geschikt te maken voor de gewenste functionaliteiten is herinrichting van de Burgkerk meer noodzakelijk dan aanpassing van het Ontmoetingskerkcomplex.

Er is een globale investeringsraming opgesteld voor de ingrepen aan het Ontmoetingskerkcomplex en voor de ingrepen aan de Brugkerk. De herinrichting van de Brugkerk en het aanpassen van het Ontmoetingskerkcomplex is al met al een kostbare zaak. We adviseren om de maximale investering af te stemmen op de verkoopwaarde van het andere complex, zo nodig aangevuld met de onderhoudsvoorzieningen. Daarmee blijft de continuïteitsreserve in ieder geval op termijn intact. Daarbij is het uiteraard logistiek wel handig om tijdens de aanpassing van het te behouden gebouw in ieder geval de kerkzaal van het af te stoten gebouw nog te kunnen gebruiken. Bij de aanbesteding en verkooptransacties dient dit te worden meegenomen.

De pastorie aan de Kerklaan laten we hierbij buiten beschouwing.

Conclusie 3: voor beide gebouwen zijn de belangrijkste ingrepen in beeld gebracht en is ook de bijbehorende investering geraamd. De investeringen zijn in beide gevallen fors en verschillend qua karakter en dienen te worden afgedekt door de verkoopopbrengsten van het af te stoten complex.

4. Exploitatie

Bij de keuze voor een kerkgebouw is het ook belangrijk om te bezien hoe de toekomstige gebouwexploitatie er uitziet. Er is op basis van de huidige exploitatie een prognose gemaakt. Uit deze prognose volgt dat het saldo van de baten en lasten voor beide gebouwen ongeveer gelijk lijkt uit te vallen. Naar verwachting is er in de toekomst sprake van een heel klein negatief gebouwexploitatiesaldo. Bij het opstellen van de prognose is ten aanzien van de baten een aantal voorzichtige aannames gedaan en ten aanzien van de lasten is geprobeerd

rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen. Wel moet worden vermeld dat waar het gaat om de lasten de onderhoudslasten een belangrijke rol spelen.

Voor wat betreft de baten geldt dat de verhuur van Onder Dak naar verwachting min of meer in stand zal blijven en dat de verhuur van de Brugkerk zal kunnen toenemen nadat de verbouwing gerealiseerd is. Op dat moment is het gebouw o.a. zeer geschikt voor rouw- en trouwbijeenkomsten. Door de ligging van de Brugkerk in het centrum van het dorp en haar uitstraling zijn de kansen op verhuur hier groter dan voor het Ontmoetingskerkcomplex. Voor het Ontmoetingskerkcomplex geldt enigszins het omgekeerde: de huidige huurders van de Brugkerkcomplex zullen naar verwachting niet mee verhuizen naar het Ontmoetingskerkcomplex.

Met betrekking tot het onderhoud geldt nog de volgende afweging. Bij gebouw Honswyc is de mate van de ingrepen die bij aanvang worden gedaan sterk bepalend voor de grotere ingrepen die mogelijk op langere termijn nodig zullen zijn. Het gebouw heeft namelijk een dusdanige bouwkundige basiskwaliteit dat er eigenlijk een meer fundamentele keuze nodig is, nu of op langere termijn. Daarbij is het kiezen tussen het in enige mate aanpassen van het huidige Honswyc of het vervangen ervan door nieuwbouw.

Conclusie 4: naar verwachting zal het exploitatieresultaat van de beide gebouwen min of meer gelijk zijn. Naar verwachting zal in de loop van de tijd het verschil in het exploitatieresultaat tussen beide wat groter worden vanwege de bouwkundige situatie en gebouweigenschappen en de ligging in het dorp. De Brugkerk zal naar verwachting een iets positievere toekomst ingaan.

5. Verdere toekomst

Bij de keuze voor het gebouw van de toekomst is het ook belangrijk om na te denken over de verdere toekomst na die keuze. Dat betekent dat de keuze die nu wordt gedaan ook moet worden gezien tegen het licht van de verdere toekomst. In dat kader achten wij de keuze voor het Brugkerkcomplex meer toekomstbestendig dan de keuze voor het Ontmoetingskerkcomplex.

Als we er van uit gaan dat op termijn het aantal gemeenteleden dat de kerkdiensten bezoekt en deelneemt aan de activiteiten van de gemeente zal dalen, heeft de Brugkerk meerdere mogelijkheden om 'af te schalen'. Zo kunnen kerkdiensten met een kleine 'bezetting' ook in de sfeervolle koorzaal worden gehouden. Met meerdere afzonderlijke ruimten in de Brugkerk zou op langere termijn eventueel ook Onder Dak kunnen worden onttrokken aan het gemeentewerk. Op dat moment moet worden gezien wat het meest aantrekkelijk is: in eigendom houden en verhuren of vervreemden. Maar dan hebben we het voor de duidelijkheid over 'op lange termijn'.

Tel daarbij op dat Onder Dak een goede marktwaarde heeft en dat daar sprake is van een goede verkoopbaarheid zonder dat er een bestemmingswijziging nodig is. Ook lijkt het erop dat de Brugkerk meer kan rekenen op een 'cultureel maatschappelijke vangnet' dan het Ontmoetingskerkcomplex.

Daarentegen is bij het Ontmoetingskerkcomplex sprake van een samenhangend integraal complex. Daar is lastig een knip in te maken. Wellicht is het wel mogelijk om een stuk van het parkeerterrein af te stoten voor een separate ontwikkeling. Het Ontmoetingskerkcomplex zal naar verwachting na verloop van tijd te groot worden voor het benodigde gebruik ervan door

de Protestantse Gemeente. Ook de kerkzaal is voor kleinere bijeenkomsten / kerkdiensten sneller te groot. Bij de Brugkerk is er mogelijkheid om de diensten in de toekomst eventueel in het koor te houden.

Conclusie 5: de Brugkerk is naar verwachting beter op de verdere toekomst af te stemmen dan het Ontmoetingskerkcomplex.

6. Stichting

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen is ook nagedacht over de mogelijkheden om de beide kerken onder te brengen in een onafhankelijke stichting. De Brugkerk leent zich hier vanwege haar historische en centrale karakter meer voor dan de Ontmoetingskerk. De Brugkerk zal ook eerder inhoudelijk worden gesteund door niet-kerkelijke partijen. De kansen op samenwerkingen (bijv. met het Historisch Genootschap), vrijwilligers en draagvlak lijken daarmee groter. Op deze manier is het gebouw ook breder inzetbaar voor de samenleving.

Twee stichtingen lijkt wat ingewikkeld en betekent ook twee concurrenten op een toch al concurrerend veld. Het Ontmoetingskerkcomplex heeft uiteindelijk toch minder verhuurpotentie en is daarmee minder interessant voor een op te richten stichting. Op het moment dat de Protestantse Gemeente gebruik zou blijven maken van het Ontmoetingskerkcomplex dan is het onderbrengen in een stichting niet heel voor de hand liggend. Voor de Brugkerk geldt hetzelfde zolang de Protestantse Gemeente de vaste hoofdgebruiker is.

Er kan echter een moment komen waarop het gebruik door de Protestantse Gemeente is afgenomen en er dus nog meer ruimte is voor cultureel of maatschappelijk gebruik. Op dat moment zou kunnen worden overwogen om een stichting op te richten. De Protestantse Gemeente is op dat moment slechts huurder. Mocht de Protestantse Gemeente kiezen voor de Brugkerk dan is het wel aan te bevelen om een stichting Vrienden van de Brugkerk op te richten en te kijken of het gebouw op deze manier – behalve voor de religieuze activiteiten - meer ingezet kan worden voor de samenleving en ook meer / breder draagvlak kan worden geworven (inclusief vrijwilligers).

Conclusie 6: het onderbrengen van één of beide kerkgebouwen in een nieuwe stichting is op dit moment niet heel voor de hand liggend.

7. Samenwerking

In het kader van mogelijk ontwikkelingen in de toekomst en verbreding van het draagvlak voor het te kiezen kerkgebouw is ook gekeken of er mogelijkheden zijn tot samenwerking op gebouwniveau met derden. Daaruit blijkt dat er op dit moment geen ontwikkelingen zijn die voor de besluitvorming van de Protestantse Gemeente van belang zouden kunnen zijn. Het uitgangspunt dat we daarbij hebben gehanteerd is dat er in Koudekerk aan den Rijn minimaal één kerkgebouw beschikbaar blijft voor de huidige Protestantse Gemeente. De grotere buurgemeenten houden hun eigen broek op en zijn in die zin zelfvoorzienend qua gebouwen. Zij zullen naar verwachting niet richting Koudekerk aan den Rijn komen. Voor de kleinere gemeenten in de omgeving geldt het omgekeerde: mogelijk is daar in de toekomst de wens tot

samenwerking of samen diensten te houden en dus een gebouw te delen. Dat zou de Protestantse Gemeente dan kunnen faciliteren.

De Protestantse Gemeente werkt goed samen de Katholieke parochiekern rond de Bernarduskerk. Maar op dit moment is gebruik maken van hetzelfde gebouw nog niet opportuun.

Andere mogelijkheden voor samenwerking op dit gebied met andere kerken, partijen of gebouwen op het dorp lijken er niet te zijn. Wel is het aan te raden om te zoeken naar religieuze gemeenschappen die een kerkgebouw in Koudekerk aan den Rijn voor een viering zouden willen huren, bijvoorbeeld op de zondagmiddag of zaterdag.

Conclusie 7: voor het gebouwkeuzeproces zijn er geen relevante of doorslaggevende (potentiële) samenwerkingsverbanden op gebouwniveau gevonden.

8. Herbestemming

Tot slot nog over de toekomstige mogelijkheden van een herbestemming van het Ontmoetingskerkcomplex of het Brugkerkcomplex. Hierover zijn onder andere met de gemeente Alphen aan den Rijn gesprekken geweest.

Voor het Ontmoetingskerkcomplex lijkt het denkbaar om op de plek van het huidige parkeerterrein of de tuin nieuwbouw toe te voegen. Ook lijkt het aannemelijk om de functie eventueel te wijzigen, met behoud van de gebouwschil van de Ontmoetingskerk en de ruimtelijkheid van de kerkzaal. Zo is het bijvoorbeeld denkbaar om - in combinatie met nieuwbouw - de kerkzaal te gebruiken als centrale ruimte voor specifieke woonvormen. Dit dient – na de gebouwkeuze door de Protestantse Gemeente - nader te worden uitgezocht.

Voor Onder Dak geldt dat hier al een bestemming 'wonen' op rust. Zeker gezien de toekomstige ontwikkelingen (bouw van appartementen) is het denkbaar dat dit gebouw wordt herbestemd voor een woonfunctie. De Brugkerk zelf is vanwege haar ruimtelijk-monumentale karakter veel ingewikkelder her te bestemmen. Ook speelt hier de relatief hoge onderhoudslast een rol. Het lijkt dan voor de hand liggend dat de Brugkerk als culturele ontmoetingsruimte haar herbestemming krijgt. De vraag is echter of hier 'markt' voor is en wie dat exploitatierisico op zich zou willen nemen.

Mocht de Protestantse Gemeente eisen en wensen qua herbestemmingsfunctie voor het ene of het andere complex hebben, dan is dat in te passen in het proces van afstoting. Wel dient beseft te worden dat hoe meer wensen en eisen, hoe meer effect dat heeft op de verwachte verkoopopbrengst.

Conclusie 8: een herbestemming van het Ontmoetingskerkcomplex lijkt minder ingewikkeld en eerder haalbaar dan een haalbare herbestemming voor de Brugkerk.

9. Taxaties

Voor een goede afweging is het nodig te weten wat de kerkelijke complexen op kunnen brengen bij vervreemding. Uiteraard is dat eenmalig en niet structureel, maar gezien de

hoogte van de bedragen wel van substantieel belang. De gebouwen zijn getaxeerd door twee taxateurs van het 'Kantoor der Kerkelijke Goederen' uit Amersfoort. Daarbij zijn verkoopwaardes gegeven in de situatie van 'voortgezet religieus gebruik' (verkoop aan een ander kerkgenootschap) en in de situatie van 'gewijzigde bestemming'. Bij het Ontmoetingskerkcomplex is de laatste waarde ongeveer het dubbele van de waarde bij voortgezet religieus gebruik. Dat is ook niet verwonderlijk als we letten op de grootte, de ligging en de mogelijkheden van het perceel. Het monumentale kerkgebouw zal moeten blijven staan. Het valt nog te bezien of bij een gewijzigde bestemming Honswyc blijft staan of dat het vervangen zal worden door nieuwbouw. Het parkeerplaats zou ook eventueel bebouwd kunnen worden. De waarde van het Ontmoetingskerkcomplex wordt mede door de recente aanpassingen en verbeteringen positief beïnvloed. Hierdoor is het gebouw voor sommige kopers (bij zowel religieus als gewijzigd gebruik) interessanter.

Het Brugkerkcomplex heeft als geheel zeker ook een verkoopwaarde. Deze waarde wordt voornamelijk bepaald door de waarde van Onder Dak. Dit pand heeft afzonderlijk een goede marktwaarde. De vraag is echter of een geïnteresseerde in Onder Dak ook interesse heeft in het 'er bij krijgen' van de Brugkerk. De Brugkerk in de huidige situatie afzonderlijk verkopen, los van Onder Dak, zal eerder uitdraaien op het meegeven van een bruidsschat dan dat dit geld op zal leveren. Dat ligt niet aan de staat van onderhoud van de Brugkerk. De kerk staat er netjes bij. Maar de functionaliteit is beperkt en de lasten relatief hoog. Absolute getallen worden hier niet genoemd omdat het marktgevoelige informatie betreft. Maar uiteraard is hier wel rekening mee gehouden.

Conclusie 9: verkoop van het Brugkerkcomplex als totaal ligt naar verwachting complexer dan verkoop van het Ontmoetingskerkcomplex.

20 maart 2021

Jan Boer en Alwin Kaashoek