



Jozefkerk februari 2025

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum:

ons kenmerk: Z-25-423308
datum collegevergadering: 25 februari 2025
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Lars Westman
emailadres: l.westman@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252
embargo: ☐
programma: Bedrijvigheid

Graag informeren wij u met deze raadsbrief over de actuele stand van zaken rondom de Jozefkerk.

Terugblik

Zoals in november 2023 per brief aan u medegedeeld is het eigendom van de Jozefkerk, de Pastorie en het Theresiahuis door de voormalige eigenaar Renward verkocht aan Care Property Invest (CPI), een Belgische investeringsmaatschappij in zorgvastgoed. CPI heeft de afgelopen periode de mogelijkheden onderzocht om tot afbouw van het kerkelijk vastgoed te komen en zijn op zoek gegaan naar een aannemer/ontwikkelaar hiervoor. Verder is geconcludeerd dat er tijdens de (ver)bouwwerkzaamheden, aan met name de kerk, grote misstappen zijn gemaakt die de afbouw van de kerk moeilijk maken.

Veiligheid

Zoals ook in de brief van november 2023 medegedeeld, is de constructie van de kerk aangetast en slecht te noemen. Na een extern bouwkundig onderzoek in opdracht van de gemeente Hillegom is geconcludeerd dat dit geen veiligheidsrisico's oplevert en er op dit moment geen directe maatregelen nodig zijn. Dit is in november 2024 nogmaals bevestigd door toezichthouders van team bouw- en woningtoezicht na een bezoek aan de kerk. Wel is het zo dat op termijn herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Daarnaast is geconcludeerd dat een groot deel van de afbouw aan de binnenzijde van de kerk verwijderd moet worden om de constructieve en bouwfysische fouten (het gebrek aan een zodanig binnenklimaat dat gezond is voor de gebruikers van een gebouw) te herstellen.

Gesprekken eigenaar

Sinds het voorjaar van 2024 zijn er door ons gesprekken gevoerd met de nieuwe eigenaar CPI over de afbouw van de Jozefkerk tot zorgappartementen. Om dit voorstel uit te werken heeft CPI samenwerking gezocht met Bouwgroep Horsman & Co en KVDK Architecten. Gelet op de staat van de kerk zijn deze partijen aan de slag gegaan met een plan dat enerzijds recht doet aan de historie van de kerk en anderzijds constructief, bouwfysisch en financieel haalbaar is. De geconstateerde fouten en problemen hebben namelijk behoorlijke gevolgen voor de afbouw van het vastgoed.

Overleg welstand en erfgoed

Gedurende het afgelopen halfjaar zijn er verschillende overleggen geweest met de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand en erfgoed) en de betrokken partijen over hoe en op welke wijze herstel en afbouw van de kerk mogelijk is. Inzet hierbij was het behoud van de bestaande kerk en constructie waar dat kan, en (een gedeeltelijke) vernieuwing waar dit door de constructie en bouwfysische fouten

noodzakelijk is. Om hier nog beter inzicht in te krijgen is er eind 2024 een bezoek aan de kerk geweest met de hiervoor genoemde adviescommissie, enkele deskundigen en een aantal collegeleden. Het bezoek ter plaatse gaf alle aanwezigen een goed inzicht in de structurele schade, die het gebouw door een onzorgvuldige en onvoltooide verbouwing heeft opgelopen.

Uit de gesprekken is gebleken dat een groot deel van de kerk behouden kan blijven maar volledig herstel van de kerk niet haalbaar is. Delen van het gebouw zijn namelijk constructief onbruikbaar. De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft aangegeven dat bij de verdere planvorming moet worden gekeken welke delen voor herstel in aanmerking komen en voor welke delen vervanging een logische keuze is. Op deze manier kunnen kenmerkende delen voor de toekomst worden behouden en kunnen nieuwe delen worden ervaren als een aanvulling op de historische elementen. Hierbij is gezocht naar een evenwicht tussen behoud en vernieuwing, waarbij met name de voorkant van de kerk en de toren zijn aangemerkt als behoudenswaardige delen. Daarbij is ook gekeken naar het behoud van de contouren door handhaving van metselwerk, de ritmiek van de kapellen, het doortrekken van de nok en herstel van de vorm van de apsis (halfronde nis aan de achterzijde van de kerk). De commissie heeft aangegeven zich gezien de huidige staat van de kerk te kunnen vinden in de gekozen benadering.

Belanghebbenden

Ook is afgelopen maanden door zowel CPI/Horsman & Co als de gemeente verder gesproken met verschillende belanghebbenden. Dit betreft specifiek de VVE's van de aangrenzende (nieuwe) bebouwing in het Jozefpark en de Vereniging Behoud Jozefkerk en Pastorie.

De Vereniging Behoud Jozefkerk en Pastorie heeft aangegeven niet open te staan voor een gedeeltelijke sloop. Zij wil dat de kerk in zijn volledigheid qua uiterlijk behouden blijft.

De VVE's uit het Jozefpark zijn positief over het voorgenomen plan en hopen dat dit doorgang kan vinden. Graag zien zij dat de herontwikkeling van de kerk wordt opgepakt zonder dat de kerk in onevenredige mate wordt aangetast.

Principeverzoek

Bovengenoemde gesprekken hebben geleid tot een voorlopig plan waarbij CPI perspectief ziet voor verdere uitwerking en realisatie. Dit heeft ertoe geleid dat eind januari 2025 Horsman & Co namens hun opdrachtgever CPI een principeverzoek heeft ingediend. Het verzoek betreft het verbouwen van de Jozefkerk tot 37 zorgappartementen.

Het principeverzoek is het resultaat van de gevoerde gesprekken en sluit aan bij de oorspronkelijke doelstelling: het kerkelijk vastgoed wordt verbouwd tot zorgappartementen. Basis voor het principeverzoek is behoud van de voorgevel en toren inclusief het voorste deel van het gebouw. Van het deel daarachter is (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw de insteek. In het principeverzoek is aangegeven dat de huidige bouwkundige en constructieve staat van de kerk maakt dat het afbouwen conform de oorspronkelijke omgevingsvergunning niet meer reëel is.

CPI onderzoekt verder de mogelijkheden tot afbouw van de Pastorie en het Theresiahuis. De verwachting is dat de Pastorie afgebouwd kan worden binnen de oorspronkelijke vergunning. Voor het Theresiahuis wordt dit nog verder onderzocht.

Onderaan deze raadsbrief vindt u een drietal impressies van de buitenzijde van de kerk in het voorgenomen plan. De betrokken partijen achter het principeverzoek hebben aangegeven dat zij bereid zijn om hun plan toe te lichten aan de verschillende raadsfracties indien daar behoefte aan bestaat. Daarnaast zijn ook een tweetal foto's toegevoegd van de oorspronkelijke staat van de kerk.

Vervolg

De komende tijd zal het principeverzoek ambtelijk beoordeeld worden om te bepalen welke procedure gevolgd moet worden om het plan eventueel te kunnen realiseren. Het college heeft nu enkel kennisgenomen van het principeverzoek. Na een volledige beoordeling van het principeverzoek zal het college een uitspraak doen over de inhoud van het plan en het vervolgproces. Vanzelfsprekend zullen wij u verder informeren over deze beoordeling en het verdere proces.

Foto's oorspronkelijke staat Jozefkerk



Impressies principeverzoek Jozefkerk (januari 2025)



Bijlagen:
Niet van toepassing.