

670.000 euro binnen, voldoende voor aankoop pand Westbeemster heeft haar café terug...

WESTBEEMSTER. De kogel is door de kerk, de inkt op de koopovereenkomst is droog. De Stichting Beheer Kerckhaen heeft het gelijknamige pand in Westbeemster kunnen kopen en geeft het haar horecabestemming terug. Donaties van Beemsterlingen, bedrijven, de gemeente en fondsen hebben tot dusver 670.000 euro opgeleverd, wat voldoende was om het pand te kunnen kopen. Het VSB Fonds kocht een ton aan participaties, waarna de laatste 14.000 euro de dagen erna binnenkwam via ondernemers en bewoners.



...De mannen achter de Stichting Beheer Kerckhaen: Han Hefting, André de Wildt, Hans Steenkamp en Nico de Lange...

FOTO: TANJA JONG

Nico de Lange, die met een ploeg betrokken Westbeemsterlingen enkele maanden van hot naar her rende om fondsen te verwerven, moet een gelukkig man zijn: „We zijn aardig voldaan. Maar, we zijn er nog niet. Feitelijk gaat het nu pas echt gebeuren, met de kindermiddag en de nieuwjaarsbij-

eenkomst op 4 januari. We gaan nu met hulp van verenigingen wat achterstallig onderhoud wegwerken. Flip (Nicolaij, de uitbater, red.) staat ook al in de startblokken.” De Lange geeft aan

steeds het gevoel te hebben gehad dat het benodigde bedrag op tafel zou komen. „Soms hoorde ik geluiden als ‘jullie redden het niet’. Dat was meteen een goede reden om een tandje bij te zet-

ten. De basis is echter de steun van de bewoners, want daardoor kregen we instanties en ondernemers mee. Leuk is dat we ook buiten Westbeemster steun hebben gevonden.”

BOEi
Amersfoort
31 januari 2024

Auteurs
Saskia Kemperman
met medewerking van
Moon Brader
en Rutger Polderman

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Het Onderzoek	pagina 5 -16
Verdieping ontwerp	pagina 17 - 21
Conclusies en aanbevelingen	pagina 22-24

Bijlage van bouwkundige Polderman

Bijlage 1.1 Toelichting raming cascoherstel Bouwkundige Polderman Kerckhaen 2023

Bijlage 1.2 Raming cascoherstel bouwkundige Polderman Kerckhaen 2023

Bijlage 1.3 Raming inbouw bouwkundige Polderman scenario aanvullende studie 2023

Bijlage van architect Moon Brader

Bijlage 2.1 \Schetsen van de architect Brader Kerckhaen 2023

Bijlage 2.2 Schetsen van de architect Brader Kerckhaen scenario aanvullende studie 2023

Kerckhaen Westbeemster

De Stichting Beheer Kerckhaen in Westbeemster heeft in 2007 de voormalige Schuilkerk de Kerckhaen gekocht als plek om te gebruiken als gezamenlijke plek voor het dorp.

Het doel van de stichting staat in de statuten als volgt omschreven:

‘Het stichten, in stand houden en exploiteren of doen exploiteren van gebouw te Westbeemster, onder meer lokaal ruimte biedende aan instellingen, welke zicht te doen stellen de zelfwerkzaamheid der plaatselijke bevolking te bevorderen in parochieel en verenigingsverband op geestelijk, sociaal cultureel en creatief terrein’.

Het aankoopbedrag was ruim € 550.000. Het aankoopbedrag en de kosten voor de verbouwing zijn gefinancierd vanuit een lening bij de Rabobank, bijdragen vanuit gemeente, het VSB-fonds en particuliere aandelen in handen van inwoners van West Beemster. De stichting heeft BOEi gevraagd om onderzoek te doen naar de toekomstmogelijkheden.

Tegenover de Kerckhaen ligt de katholieke Johannes de Doperkerk met de bijbehorende pastorie. Voor de kerk wordt naar alle waarschijnlijkheid een verkoopprocedure opgezet. Verwachting is dat het combineren van verdere ontwikkeling van de Kerckhaen in combinatie de kerk en de pastorie kansen kan bieden.

Doel van het onderzoek

In dit procesverslag wordt verslag gedaan van het proces-herbestemmingsonderzoek dat BOEi heeft uitgevoerd voor de Stichting Beheer Kerckhaen in 2023-2024.

Doel van het onderzoek

- Inzicht krijgen in aankomende kosten beheer en onderhoud
- Ontwikkel toekomstperspectief: hoe verder? Uitgaande van:
- Behoud van de functie van de stichting voor het dorp
 - Genereren voldoende middelen voor: beheer, onderhoud, verduurzaming
 - Randvoorwaarde is niet persé behouden van het gebouw dan wel verder met de huidige uitbater (laatste heeft wel de voorkeur), behoud van het podium
 - Eventuele kansen gekoppeld aan de verplaatsing van de functie van de Kerckhaen naar de kerk aan de overzijde van het plein wordt niet uitgesloten



HET ONDERZOEK

Processtappen

De volgende processtappen zijn genomen:

1. Inventarisatie stand van zaken;
2. Gesprekken met betrokkenen:
 - Gesprek met het stichtingsbestuur van Stichting Beheer Kerckhaen;
 - Gesprek met de dorpsraad;
 - Gesprek met mogelijke partij voor de verkoop van de kerk en de pastorie;
 - Gesprek met de uitbater van de Kerckhaen;
 - Gesprek met de gemeente;
3. Analyse kansen Kerckhaen in relatie tot de kerk;
4. Bouwkundig onderzoek staat van onderhoud;
5. Functie analyse;
6. Architectonische analyse / schetsen van de architect.

De Kerckhaen in 2023

Korte beschrijving van de stand van zaken van de Kerckhaen in 2023

- Beheer en onderhoud hebben zich opgestapeld
- Onvoldoende inzicht in de kosten die eraan zitten te komen
- Vraag vanuit de kerk/pastorie en daarmee veranderende omgeving
- Twee nieuwe bestuursleden (vernieuwing)
- Er loopt een gesprek met de gemeente over de toekomst van de Kerckhaen
- De pachter (brasserie) heeft een grote investering gedaan in 2022 maar ziet op dit moment onvoldoende mogelijkheden om te groeien (wel de wens). De horeca loopt goed en gebruikt maar een beperkt deel van het gebouw.
- Er is een aanzienlijk bedrag geïnvesteerd door de bestuursleden persoonlijk
- Pacht 2022 € 21.000,- onvoldoende inkomsten om de kosten te dekken (negatief financieel resultaat 2022)
- De financiële achterstand die is ontstaan in de Coronatijd
- Gebouw wordt gebruikt door een aantal verenigingen uit het dorp (beperkt aantal)

Stichtingsbestuur

Belangrijkste conclusies naar aanleiding van het gesprek met het bestuur van de Stichting Beheer Kerckhaen is de grote betrokkenheid bij de Kerckhaen en commitment aan de doelen van de stichting.

Het doel van de stichting is daarmee onveranderd en de toekomst van de Kerckhaen wordt nog altijd geplaatst in deze context. Dit enthousiasme wordt niet altijd 'beloond' vanuit het dorp. Hierover is enige tijd geleden een dorpsgesprek geweest. Belangrijk is dat er een nieuw (financieel) perspectief komt, zodat er een duurzaam perspectief is voor de stichting en het gebouw. De jaarlijkse inkomsten zijn nu onvoldoende om de benodigde investeringen te doen en daarmee een duurzame toekomst te verzekeren. Het gaat daarbij om investeringen op het gebied van bouwkunde, verduurzaming en installaties. Onderdeel van deze toekomst zou kunnen zijn: het verplaatsen van de activiteiten naar de tegenoverliggende kerk die verkocht gaat worden. Verplaatsing naar de kerk wordt overwogen als aan de voorwaarden wordt voldaan: financieel (marktconform) en de huidige functies worden voortgezet (ruimte voor dorpsverenigingen en horeca).

Belangrijk bij de verdere uitwerking is dat er nu geen middelen zijn om te investeren. Eventuele investeringen zullen zichzelf terug moeten verdienen (meteen dan wel op termijn).

Dorpsraad

Dorpsraad wil graag dat de herontwikkeling van de kerk, pastorie, gronden van de kerk (gekoppeld aan de verkoop) en de ontwikkeling bij de Kerckhaen gekoppeld worden. Een stoelendans van functies lijkt logisch en positief voor Westbeemster: behoud van de kerk en een functie van de Kerckhaen voor het dorp. Eventueel nieuwe woningen in de Kerckhaen en op de gronden van de kerk met als doel vergroten leefbaarheid.

Een ontwikkelaar heeft in een interessebrief naar de parochie aangegeven dat zij de kerk, pastorie en gronden willen kopen in combinatie met de Kerckhaen. In het door hun geschetste worden het restaurant en de buurtfuncties verplaatst naar de kerk en de Kerckhaen getransformeerd, verduurzaamd en omgebouwd tot zelfstandige woonruimtes voor ouderen.

Vanuit de dorpsraad is aangegeven dat ze denken dat dit een goede beweging zou zijn voor Westbeemster. Ze geven daarnaast aan een rol te willen spelen, bijvoorbeeld bij het opstellen van een plan, inspirerende schetsen of iets dergelijks.

Exploitant brasserie Kerckhaen

In het voorhuis van de Kerckhaen zit de brasserie de Kerckhaen. De exploitant heeft aangegeven een groot bedrag (ca. € 100.000,-) te hebben geïnvesteerd in de Kerckhaen en heeft ambitie om op deze plek uit te breiden. Voorwaarde voor een verdere investering is duidelijkheid over de toekomst. Problemen die zij ondervinden in het pand: beperkte elektrische capaciteit, te weinig ruimte in de keuken en achterstand op het gebied van verduurzaming. De zaal is verouderd maar zou moeten worden aangepast aan de smaak en wensen van deze tijd. Daarnaast wordt aangegeven dat het werken vanuit de Kerckhaen met mensen uit Westbeemster niet altijd als makkelijk wordt ervaren. Verwachting vanuit het dorp is dat er lage prijzen worden gevraagd en dat de zaal (bijna) altijd beschikbaar is.

Wat betreft de toekomst hebben ze geen definitief beeld. Aangegeven wordt dat het vooral belangrijk is dat ze kunnen ondernemen. Ideeën die voorbij zijn gekomen: verhuur van de zaal voor feesten en partijen, B&B, boetiek hotel, verhuizen naar de kerk. Ook gaven ze aan wel een rol te willen spelen op het plein: 'Laat ons de kerk maar openstellen'. Opvallend was ook dat communicatie op het plein beperkt is: de uitbater heeft geen idee wat er precies speelt bij de kerk.

Parochie kerk

De kerk en de pastorie hebben beide een grote restauratieachterstand. De parochie werkt aan de verkoop van beide, inclusief (een deel van) de gronden die in eigendom zijn van de parochie. Hiervoor wordt het traject en de regels gevolgd zoals aangegeven door het bisdom. De ontwikkeling bij de kerk is van belang, omdat hiermee de mogelijkheid ontstaat van het optimaliseren van het gebruik van de gebouwen. De Kerckhaen zou dan gebruikt kunnen worden voor wonen en de kerkzaal als kerk voor bijeenkomsten en ontmoetingen die nu in de Kerckhaen plaatsvinden. Vanuit de stichting wordt hier grote meerwaarde in gezien.

In deze regels is o.a. aangegeven dat de functie passend moet zijn. Het is nog niet duidelijk of een horecafunctie hieronder valt. De parochie heeft aangegeven hierover navraag te doen bij het bisdom. De kerk heeft reeds een makelaar geselecteerd.

Belang van de parochie is de verkoop op zich, als daarmee ook een bijdrage kan worden geleverd aan de belangen van het dorp, maar heeft geen prioriteit.

Op basis van de Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster is de verwachting dat de gemeente mee wilt werken aan kleinschalige woningbouw.

De gemeente wilt graag meewerken aan het oplossen van de problemen van zowel de kerk (restauratieachterstand) als de Kerckhaen. Eerste gedachte gaat in dat geval uit naar het toestaan van kleinschalige woningbouw op de gronden van de kerk.

Hiervoor zou een ontwikkelkader moeten worden opgesteld (rol van de gemeente). Voor de gemeente is het opstellen van een ontwikkelkader urgent om de samenhang tussen de functies en ontwikkelmogelijkheden in Westbeemster in gezamenlijkheid te beschouwen en te borgen. Het geniet de voorkeur om bij het ontwikkelkader zowel de problematiek t.a.v. de kerk, pastorie en gronden als ook van de Kerkhaen gezamenlijk in één ontwikkelperspectief uit te werken.

Voorwaarde daarvoor is dat een dergelijk ontwikkeling de basis vormt voor het oplossen van zowel de restauratieachterstand van kerk en pastorie en de ontwikkelingsproblematiek van de Kerckhaen.

Gemeente

Het eventueel verplaatsen van (een deel van de functie) van de Kerckhaen naar de kerk/pastorie zodat de Kerckhaen volledig bestemd kan worden voor wonen voelt voor de gemeente als logisch.

Doel voor de gemeente met een eventuele ontwikkeling is: restauratie van kerk en pastorie, aansluitend op de wensen vanuit Westbeemster voor deze locatie, genereren van middelen voor behoud van de Kerckhaen als gebouw en ondersteunen van de doelen van de Stichting Beheer Kerckhaen.

Verkoop kerk en pastorie

De verkoop van de kerk en de pastorie wordt door de stichting gezien als een kans voor de Kerckhaen en Westbeemster. Daarbij is de gedachte als volgt: verplaatsen functie Kerckhaen naar de kerkzaal en Kerckhaen zelf volledig gebruiken voor woningbouw.

Resultaat kan dan zijn:

- Meer en een betere ruimte voor de horeca die nu in de Kerckhaen zit
- Optimalisatie ruimte gebruik en daarmee vergroten van de verdiencapaciteit horeca, duurzaam behoud functie Kerckhaen en gebouw de Kerckhaen
- Bijdragen aan de restauratie van de kerk
- Vergroten van de leefbaarheid door toevoegen van woningen

Met het stichtingsbestuur is afgesproken om in het onderzoek te focussen op de herbestemming van de Kerckhaen los van de kerk en de pastorie om afhankelijkheid van het tempo van de kerk te voorkomen.

Staat van onderhoud

Om een beeld te krijgen van de kosten voor bouwkundige ingrepen is bouwkundige Rutger Polderman van bureau Polderman gevraagd om in beeld te brengen wat de staat van onderhoud is en wat het kost om eventuele problemen op te lossen. In bijlage 1.1 vindt u een toelichting van Polderman met betrekking tot de staat van onderhoud. In bijlage 1.2 vindt u de raming van Polderman op basis van het bouwtechnische onderzoek.

Ad 1.1

De bouwkundige constateert dat het gebouw in zijn geheel in redelijke staat van onderhoud bevindt. De ernstigste schade bestaat uit een constructief probleem in de kap boven de zaal. Daar waar er een horizontale belasting op de zijgevels wordt overgedragen. De twee stalen trekstangen ondervangen dit niet.

Ad 1.2

De bouwkundige raamt de kosten voor de benodigde bouwkundige ingrepen op ruim € 500.000.

Functieanalyse

Op basis van de ligging en de kwaliteiten van het gebouw is door BOEi een analyse gemaakt van mogelijke functies:

Functie	Passend bij huidige functie?	Bijdrage aan de leefbaarheid Westbeemster	Passend bij de huidige uitbater?	Opmerking
Overnachten	++	-	++	
Wonen	++	++	0	De opbrengst van de verkoop woningen kan gebruikt worden als financiering voor bouwkundige aanpassingen
Feesten	++	0	++	Vraag blijkt in de praktijk beperkt
Sterrenrestaurant	++	-	--	Past bij de charme van de plek
Verplaatsen functies naar de kerk	++	0	++	Interessante optie want geeft ontwikkelruimte en interessant voor het dorp
Coöperatieve marktplaats	0	++	-	Functie bestaat al in Midden-Beemster

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat overnachten, wonen, feesten, partijen en het verplaatsen van de functies interessante functies zijn. In overleg met het bestuur van de Kerckhaen is aan de architect gevraagd om scenario's uit te werken waarin de huidige functies van de brasserie worden gecombineerd met wonen. In bijlage 2.1 de door de architect geschetste drie scenario's.

Verdiepen van het ontwerp

Op basis van de schetsen van de architect en de conclusies van de bouwkundige heeft het stichtingsbestuur ervoor gekozen om een verdieping van het ontwerp. Eerste stap hiervoor was een verkenning van de woningmarkt in de buurt van Westbeemster. Hiervoor is gesproken met de gemeente Purmerend en een aantal makelaars. In de navolgende tekst is per partij een korte impressie gegeven van de conclusies.

Gemeente Purmerend

De gemeente denkt dat er met name markt is voor de doelgroep 50-75 jaar. Waarbij het gaat om 2 persoonshuishoudens (kinderen uit huis, mobiel, duurdere segment).

Klaver Makelaars

Deze makelaar denk aan 70+, duurdere segment. Er is een grote groep van mensen die eigenlijk wil doorstromen, maar waarvoor geen passende woning beschikbaar is. Uitdaging zit dan in de faciliteiten. Er is een vraag vanuit Purmerend, mensen uit de stad willen graag landelijker wonen, maar ook vanuit de Beemster zelf (bedrijf verkocht en willen er graag blijven wonen). Doelgroep jongeren past niet: onvoldoende voorzieningen.

Analyse woningmarkt

Tromp garantiemakelaars

Willem Tromp

Deze makelaar denkt aan twee doelgroepen: ouderen en jongeren zonder gezinnen. Ouderen: twee slaapkamers, oppervlak tussen de 70 en 120 m², (jongeren hebben max. 40 m² nodig). Nadeel voor beide doelgroepen zijn de beperkte voorzieningen. Meest interessant vindt hij ouderen in combinatie met iets grotere en luxere appartementen (€ 1700 - 2000 per maand, 100-120 m². Voor ouderen is een lift noodzaak. Benchmark in midden Beemster met lift bij de bondspaarbank: 60m² ca. € 1200 p-mnd.

Maarten Tromp

Markt is divers. Westbeemster heeft geen voorzieningen. Denk daarom aan een mobiele doelgroep. Echte senioren is moeilijk in verband met voorzieningen. Interessant zou zijn: wat diversiteit. Grotere voor oudere doelgroep: gelijkvloers. Daarnaast is er een tekort aan starterswoningen tussen de 40m² en de 50m². Iets groter kan ook, dan worden ze wat kostbaarder. Prijs per m² kan ca. € 5.000 zijn, maar dan moet je wel goed kunnen parkeren (parkeernorm: 1,6). Buitenruimte is wenselijk. Wonen in combinatie met horeca kan oudere mensen afschrikken. Verkeersruimte en berging: houdt daar ook rekening mee. Hij geeft aan veel interesse te hebben om ze te verkopen.

Analyse woningmarkt

Makelaar Arthur de Bock

Buitengebied daarmee minder interessant voor gezinnen. Denk aan starters, dat kan wel iets zijn. Ouderen als doelgroep is moeizaam door het gebrek aan voorzieningen. Benchmark: nieuwbouw appartementen Jisperweg april 2023 appartement 70 m2, voor 277.500 euro € 4000 /m2 voor luxere nieuwbouw. Starters: 60 -70 m2 in minimaal met een berging van 6m2.

Conclusie

Erg divers beeld met betrekking tot de markt. Nadeel is het gebrek aan voorzieningen. Denk aan € 4.000,- tot € 5.000,- /m2. Variatie in grootte is handig om in te kunnen spelen op deze markt. Goede geluidsisolatie naar de horeca (niet boven elkaar, naast elkaar beter). Voldoende buitenruimte nodig (hoeft niet enorm groot denk aan 16 m2), berging en parkeerruimte (parkeernorm gemeente Purmerend 1.6 per huishouden).

Gezien het diverse beeld is het raadzaam om te werken met een flexibel plan bij het zoeken van kopers.

Extra schets architect

Voor het opstellen van de scenario's heeft een ontwerpsessie plaatsgevonden met de architect en de bouwkundige. Het architectonische resultaat van deze verdieping vindt u in bijlage 2.1. Hierin zijn de eerdere ontwerpen geoptimaliseerd op basis van een marktverkenning voor de woningmarkt en oplossend vermogen voor de bouwkundige problemen met de muren.

De belangrijkste aanpassing is dat:

- Het splitlevel eruit is gehaald zodat de vloer de dakspanten weer met elkaar verbinden;
- De aanbouw wordt gehandhaafd omdat daarmee de bouwkosten lager zullen zijn.

Uitgaande van de schetsen in bijlage 2.1 heeft de architect de kosten voor de inbouw geraamd op € 1.640.000. Deze berekening vindt u in bijlage 1.3.



CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Conclusies & aanbevelingen

Er zijn grofweg twee modellen

- 1: Zelf herbestemmen van de Kerckhaen door het toevoegen van woningen
- 2: Herbestemmen van de Kerckhaen in relatie met de ontwikkeling van de verkoop van kerk en pastorie (zelf ontwikkelen dan wel met een partner ontwikkelen).

Bij het bepalen van een keuze moet onder andere rekening worden gehouden met:

- Planning: het kan zijn dat het financieel niet haalbaar is om te wachten op de verkoopprocedure van de kerk. Verwachting is nu verkoop Q2- of Q3 2024
- Vindt het bestuur het wenselijk om zelf vastgoed te bezitten?
- Is horeca wenselijkheid of randvoorwaard?

Op basis van het besluit zal in gesprek moeten worden gegaan met: de kerk: over planning en procedure. de gemeente, dorpsraad en de aandeelhouders van de Stichting Beheer Kerckhaen.

Conclusies & aanbevelingen

Ad 1: Zelf herbestemmen van de Kerckhaen door het toevoegen van woningen

In dit scenario worden koopwoningen ingebouwd in de Kerckhaen. Met de opbrengst worden de noodzakelijke bouwkundige ingrepen gefinancierd en de horeca en de gemeenschappelijke ruimte geoptimaliseerd. De jaarlijkse kosten dalen doordat een kleiner deel van het gebouw in eigendom is en de opbrengsten kunnen stijgen omdat de horeca meer ontwikkelruimte krijgt.

Ad 2: Herbestemmen van de Kerckhaen in relatie met de ontwikkeling van de verkoop van kerk en pastorie. Dit scenario is ingewikkelder en de afhankelijkheid van andere partijen zoals de parochie en de gemeente is groter. In dit geval moet de vraag worden beantwoord of de Stichting Beheer Kerckhaen zelf vastgoed wil bezitten of huurder wilt worden. In dat laatste geval moeten er afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar over gebruik van ruimtes en functies. Verkoop van kerk en pastorie en de Kerckhaen moeten bij dit scenario worden afgestemd met een ontwikkelaar.

Op basis van de gekozen koers zal in gesprek moeten worden gegaan met: de kerk: over planning en procedure een eventuele ontwikkelaar, gemeente, dorpsraad en de aandeelhouders/het dorp.



RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

