

VRIENDEN VAN DE KERCKHAEN

TEKEN DE PETITIE



1. Vrienden van de Kerckhaen

- Ik wil jullie graag meenemen in vogelvlucht door twee rapporten over de mogelijkheden voor een duurzame exploitatie van de Kerckhaen van twee gerenommeerde onderzoeksbureaus. In 2023 door BOEi en vorig jaar door COUP.
- eerst het rapport van BOEi

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.



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-

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

FOTO: TANJA JONG

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

RESTAUREREN EN
HERBESTEMMEN VAN
CULTUREEL ERFGOED

BOEi
Amersfoort
31 januari 2024

Auteurs
Saskia Kemperman
met medewerking van
Moon Brader
en Rutger Polderman

PROCESVERSLAG KERCKHAEN WESTBEEMSTER

2. Voorpagina onderzoek BOEi

- Dit is de voorpagina met de vier founding fathers van de Kerckhaen in 2005: Han Hefting, Hans Steenkamp, André de Wildt en Nico de Lange.
- € 670.000 binnengehaald! Waarvoor Westbeemsterlingen via een slim plan hun spaarcenten bijeenlegden.



HET ONDERZOEK

3. BOEi – het onderzoek

- BOEi is gespecialiseerd in het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed, al sinds 1995.
- BOEi is in 2023 gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor renovatie en herbestemming van zowel de kerk, de pastorie als ook de Kerckhaen. Het onderzoek is uit publieke middelen gefinancierd en de eigen bijdrage heeft de gemeente voor haar rekening genomen.
- Onderzoek is uitgevoerd door Saskia Kemperman, die er vandaag graag bij was geweest, maar op vakantie is. Saskia Kemperman werd bijgestaan door bouwkundige Rutger Polderman en architect Moon Brader

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.

4. Kerckhaen Westbeemster - doel

- “Het stichten, in stand houden en exploiteren of doen exploiteren van gebouw te Westbeemster. (...) ruimte biedende aan instellingen, die zich ten doel stellen de zelfwerkzaamheid der plaatselijke bevolking te bevorderen.”
- “Het aankoopbedrag was ruim € 550.000. Gefinancierd uit lening bij Rabo en bijdragen van de gemeente, het VSB-fonds en participaties van inwoners en sympathisanten van Westbeemster.”
- Uniek dat hiermee de Kerckhaen gered kon worden! Eén van de eerste voorbeelden van een succesvol burgerinitiatief.

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.

5. Gemeente

- Over de gemeente schrijft Kemperman: “Doel van de gemeente is: restauratie van kerk en pastorie, aansluitend bij wensen vanuit Westbeemster, en genereren van middelen voor behoud van de Kerckhaen als gebouw en ondersteuning van de doelen van Stichting Beheer Kerckhaen.”
- Dat is een mooie belofte waar we de gemeente graag aan willen houden.

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.

6. Staat van onderhoud

- Het onderzoek naar de staat van onderhoud is gedaan door bouwkundige Rutger Polderman. Hij concludeert dat de Kerckhaen in redelijke staat van onderhoud verkeert.
- Die conclusie werd ook door lokale deskundigen gedeeld tijdens een visuele inspectie.
- Dat wil niet zeggen dat er niks aan hoeft te gebeuren. Er is een constructief probleem daar waar de belasting van het dak op de zijgevels wordt overgedragen. De huidige trekstangen vangen dat niet helemaal op.
- Volgens 'onze' deskundigen is het probleem vrij eenvoudig te ondervangen met onder andere nieuwe trekstangen.
- De kosten voor de noodzakelijke ingrepen berekent Polderman op ruim 5 ton. En wat krijg je daar dan voor?

Uitgangspunt bij de voorgestelde aanpak die tot de geraamde kosten leidt is dat het gebouw in een dusdanige staat gebracht worden dat het daarna met regulier onderhoud in stand gehouden kan worden. In de voorgestelde aanpak wordt alles meegenomen dat nú noodzakelijk is, alsmede alles dat binnen een periode van circa 5 jaar te verwachten is. De eerste 5 jaar na oplevering zal er derhalve alleen sprake zijn van kleiner regulier onderhoud. De belangrijkste kostenposten zijn hierbij het constructief herstel, het herstellen van de kozijnen en ramen en het herstellen van de dakbedekkingen. Bij die laatste post is er tevens van uitgegaan dat hierbij nieuwe isolatie op het dak wordt aangebracht. In de raming is niet gerekend op eventuele kosten voor sanering van asbesthoudende materialen.

7. toelichting Polderman

- In een toelichting in één van de bijlagen (die jullie allemaal kunnen downloaden op de website) schrijft bouwkundige Polderman:
- “In de voorgestelde aanpak wordt alles meegenomen dat nu noodzakelijk is, alsmede alles dat binnen een periode van circa 5 jaar te verwachten is.”
- “De belangrijkste kostenposten zijn hierbij het constructief herstel, het herstellen van kozijnen en ramen en het herstellen van de dakbedekking, inclusief dakisolatie.”
- Polderman berekent dat op € 503.000. SBK heeft het steeds over 1,5 miljoen, ik weet niet waar dat bedrag vandaan komt. Maar het is zeker waar dat voor herbestemming meer geld nodig is.

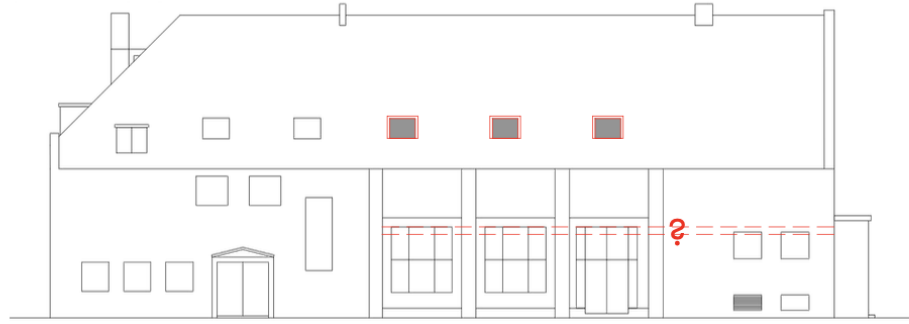
scenario A

Restaurant 165 m²

Buurthuis 200 m²

4 appartementen + 4 masionetten B&B 35-60 m²

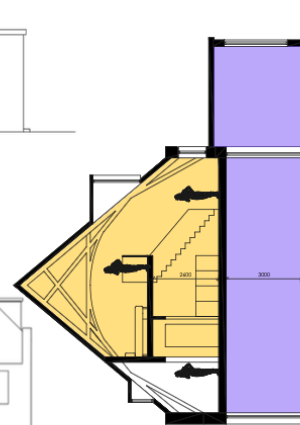
0 2 4 10m
schaalbak 1:200



noord gevel (voorzijde)



zuid gevel (achterzijde)



doorsnede BB

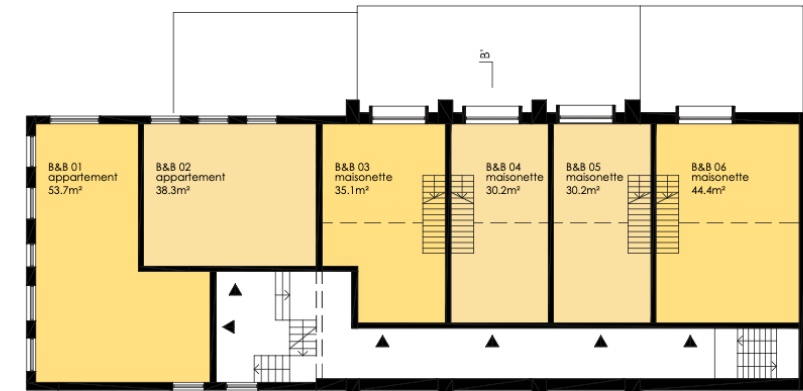


doorsnede AA

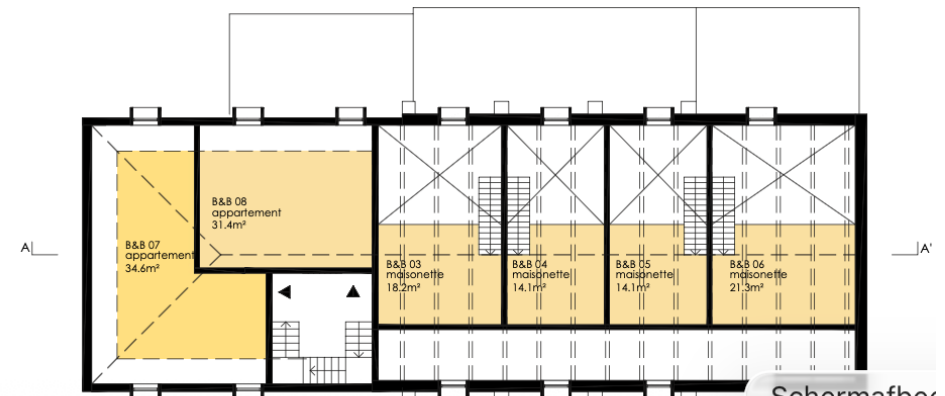
Sloop



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Schermafbeelding

8. Scenario A

- Architect Moon Brader ontwikkelde 4 scenario's voor herontwikkeling van de Kerckhaen. Ik laat hier scenario A zien.
- doorsnede (linksonder): een restaurant en dorpshuis, vergelijkbaar met de huidige situatie. En daarboven appartementen en kleinere maisonnettes.
 - begane grond (rechtsboven): restaurant en dorpshuis
 - 1^{ste} verdieping (midden): appartementen (40 – 50 m2) en maisonnettes (rond 35m2)
 - 2^{de} verdieping (onder) kleinere appartementen en maisonnettes.
- In 2025 heeft COUP uit de vier scenario's er drie gekozen die zij kansrijk vinden en die zij verder hebben uitgewerkt en vooral ook hebben doorberekend op kosten en baten.

COUP

Kerckhaen

Voorstel richting een duurzame toekomst voor het gebouw, de dorpsfunctie en de stichting

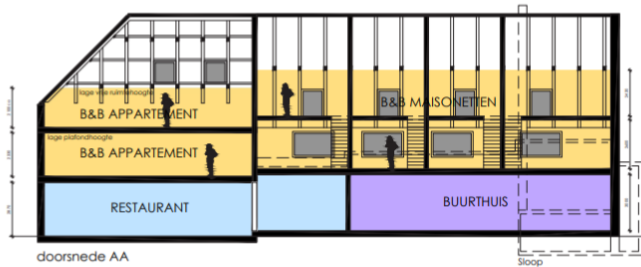


9. COUP

- Eerst even over COUP. COUP is, net als BOEi, gespecialiseerd in herontwikkeling van cultureel erfgoed - zonder winstoogmerk. Coup is in eerste instantie benaderd door parochie en bisdom om mee te denken over de kerk, parochie en daarna ook door SBK over de Kerckhaen.
- Vorig jaar, in 2025, heeft COUP uit de scenario's van BOEi drie kansrijke scenario's geselecteerd voor renovatie en herbestemming van de Kerckhaen. Dit zijn ze.

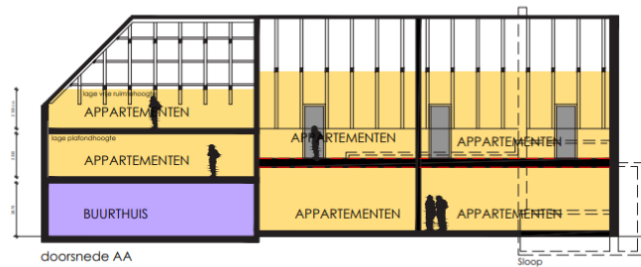
Kansrijke scenario's

Architect Moon Brader heeft als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek in 2023 een aantal ruimtelijke scenario's uitgewerkt. Zie ook Bijlage 2.1 en bijlage 2.3. COUP ziet de volgende scenario's als kansrijk:



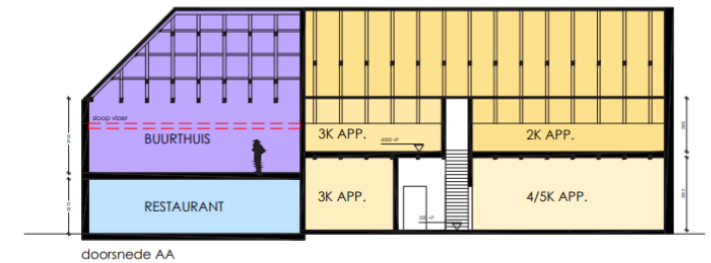
Scenario A

In dit scenario worden het restaurant en het buurthuis op de begane grond gehandhaafd, gerestaureerd en verduurzaamd. Op de eerste verdieping komen appartementen.



Scenario B

Alleen het restaurant op de begane grond wordt gehandhaafd. Afhankelijk van de wensen kan dit ingezet blijven worden als restaurant, als buurthuis, of beide. De overige ruimten worden getransformeerd naar woningen.



Scenario D

Het restaurant blijft op de begane grond. Daarboven, onder de kap, komt het buurthuis (tevens evenementenruimte). De andere vleugel wordt geheel wonen. (zie bijlage 2.3)

10. Drie kansrijke scenario's

- Dit zijn ze. Scenario A hebben we net al gezien. Scenario B heeft een klein dorpshuis/restaurant aan de voorkant en de rest appartementen. En scenario D met dorpshuis en restaurant aan de voorkant en appartementen in het achterhuis.

Scenario A.



In dit scenario worden het restaurant en het buurthuis op de begane grond gehandhaafd, gerestaureerd en verduurzaamd. Op de eerste verdieping komen appartementen.

Het voordeel van dit scenario is dat het restaurant en het buurthuis op de begane grond kunnen blijven zitten. Het is aan te raden dat het buurthuis geëxploiteerd wordt door de horeca-uitbater en een dubbelfunctie krijgt met zowel maatschappelijk als commercieel (denk aan evenementen) gebruik. De ruimtelijke mogelijkheden op de begane grond zijn groot.

Er is wel een goede geluidsisolatie nodig tussen de begane grond en de appartementen op de eerste verdieping.

De appartementen zullen naar verwachting het beste aansluiten bij een jongere doelgroep of voor vitale ouderen. Het maken van een lift naar de eerste verdieping zal te kostbaar zijn.

COUP

Scenario B.

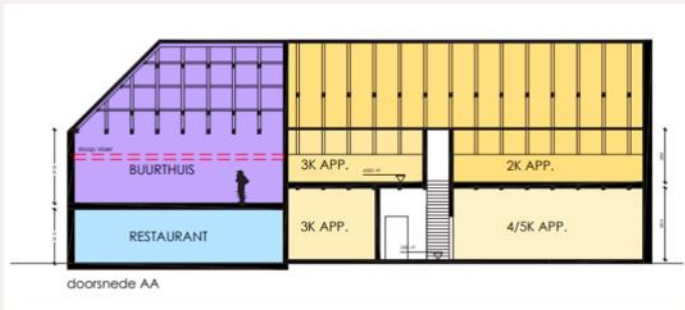


In dit scenario wordt alleen het restaurant op de begane grond gehandhaafd, gerestaureerd en verduurzaamd. Afhankelijk van de wensen kan dit ingezet blijven worden als restaurant, als buurthuis, of beide (dubbelfunctie). De overige ruimten worden getransformeerd naar woningen.

Dit scenario heeft naar verwachting de hoogste opbrengst. De ruimtelijke mogelijkheden voor het restaurant blijven beperkt, wat door de huidige uitbaters momenteel als een nadeel wordt gezien.

Door de serre op de begane grond te slopen ontstaan kleine tuinen voor de woningen op de begane grond. De woningen zijn daarmee zowel geschikt voor ouderen als voor kleine gezinnen. Op de verdieping kan gedacht worden aan loftappartementen of starterswoningen.

Scenario D.



Het restaurant en het buurthuis krijgen in dit scenario een prominente plek aan de voorzijde van het gebouw. De twee functies versterken elkaar: de zaal van het buurthuis kan flexibel ingezet worden. De rest van het gebouw wordt getransformeerd naar woningen.

Het is aan te raden om het buurthuis zowel maatschappelijk als commercieel (voor evenementen en zakelijke verhuur) in te zetten. Dit laatste is ook nodig om de transformatie van het buurthuis op deze bijzondere plek onder de dakspanten terug te verdienen.

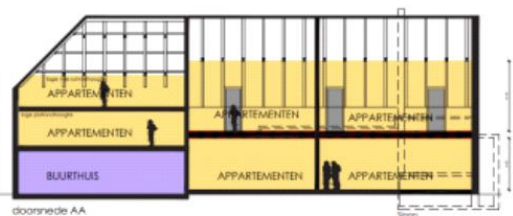
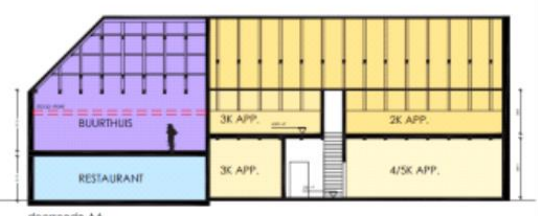
Het is mogelijk om verschillende typen appartementen te realiseren. Van 4/5 kamerappartementen met tuintje op de begane grond (door sloop van de serre), tot 2 kamerappartementen op de verdieping.

13. Scenario D

- Het gaat er niet om dat we nu een keuze moeten maken, maar het is interessant om te zien waar deze professionals mee komen, en wat mogelijkheden zijn. Het geeft een denkrichting.
- Maar nog belangrijk is natuurlijk: of en hoe je de investeringen die nodig zijn voor renovatie en herbestemming kan terugverdienen.

Financieel overzicht

Van de verwachte kosten, opbrengsten en het resultaat. Per scenario.

Scenario	A	B	D
			
Bouwkosten (incl. staart)	€ 1.791.000	€ 1.819.000	€ 1.652.000
Bouwkosten / m2	€ 2.040	€ 2.260	€ 2.340
Bijkomende kosten	€ 474.000	€ 481.000	€ 437.000
Totale investering	€ 2.275.000	€ 2.310.000	€ 2.100.000
Jaarlijkse huur	€ 71.000	€ 29.000	€ 51.000
Verkoopwaarde	€ 2.564.000	€ 2.752.000	€ 2.317.000
Resultaat / verwervingswaarde			
Als stichting ontwikkelt	€ 289.000	€ 442.000	€ 218.000
Als COUP ontwikkelt	€ 114.000	€ 246.000	€ 63.000

COUP

14. Financieel overzicht

- Hier zie je het resultaat van de doorberekeningen: wat kost het en wat levert het op?
- Belangrijk is dat COUP twee opties voorhoudt:
 - 1. Wat hou je over als SBK zelf ontwikkeld?
 - 2. Wat houd je over als COUP ontwikkelt - en dus ook het risico neemt?
- Bij plan A is dat: € 289.000 als SBK zelf ontwikkelt en € 114.000 als COUP ontwikkelt
- Bij plan B: € 442.000 of € 246.000
- En bij plan D: € 218.000 of € 63.000
- Is dat genoeg als je ook de schuld van € 390.000 wilt aflossen? Nee, niet genoeg, maar je komt een heel eind in de richting...

- Eerder is het gelukt om de Kerckhaen te redden, dus waarom nu niet, als iedereen zich daarvoor inzet? Wij, zoals we hier zitten, maar zeker ook de gemeente en andere stakeholders die Westbeemster en de Kerckhaen een duurzame toekomst gunnen.
- Met behoud van het historische pand en een dorpshuis met een omvang van tenminste 200m².
- Natuurlijk kwam het nieuws dat DJZN zich heeft teruggetrokken ook voor ons als een verrassing die wij erg betreuren. Juist omdat we zoeken naar een positieve en constructieve insteek en een uitgestoken hand naar SBK én naar DJZN.

en verzoeken

- > de sloopplannen te stoppen;
- > te zoeken naar kansrijke alternatieven voor een duurzame exploitatie;
- > het dorpshuis met een oppervlak van ten minste 200 m² te behouden;
- > de inwoners actief bij beslissingen over ons erfgoed te betrekken;
- > alternatieven voor renovatie en herbestemming die de cultuurhistorische waarde behouden te onderzoeken;
- > het karakteristieke dorpsgezicht, waarvan de Kerckhaen al sinds 1752 de bakermat is, in UNESCO werelderfgoed, te beschermen.

gebruikersnaam@provid

Woonplaats

Waar u nu woont, op het

- ☐ Ja, mijn naam en wo
zijn onder de petitie

Ik or

We e-mailen u een link waarmee
worden niet doorgespeeld aan
hierover leest u in onze [privacy](#)

15. PEILING

- We hebben een peiling uit laten gaan op [Petitie.nl](https://www.petitie.nl) en ook op papier, waarin wij verzoeken om sloop te voorkomen, maar vooral ook om alternatieven serieus te onderzoeken en dorpsbewoners actief bij de plannenmakerij te betrekken.
- Dank u wel voor uw aandacht.

VRIENDEN VAN DE KERCKHAEN

TEKEN DE PETITIE

