

Herbestemmingsonderzoek

Sint Pancras

Witte Kerk



monumentnummer: 33664



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

Opgesteld: 15-10-2013
Reliplan Amsterdam

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Reliplan	5
1.2. Achtergrond	5
1.3. Zakelijke gegevens	5
2. Huidige situatie	6
2.1. Ligging	6
2.2. Kadastrale kaart	7
2.3. Huidige bebouwing	8
2.4. Huidig gebruik en gemeentelijke historie	9
2.4.1. Huidig gebruik	9
2.4.2. Gemeentelijke historie	9
2.4.3. Cultuur en bouwhistorische historie 'Witte Kerk'	10
2.5. Bestemmingsplan	11
2.6. Gevolgen beschermde situatie	11
2.7. Staat van onderhoud	11
3. Onderzoek naar nieuwe bestemming	12
3.1. Vraaganalyse en Aanbodanalyse	12
3.2. Kansen en mogelijkheden	13
3.3. Verwachtingen	13
3.4 Beschrijving gebouwen	13
3.5 Financiële onderbouwing	14
3.6 Schetsplan	15
3.6.1. Scenario A: gebruik van Witte kerk voor diensten	15
3.6.2. Scenario B: Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank	20
3.6.3. Scenario C: Horeca in Witte kerk en De Rank	22
3.6.4. Scenario D: Kantoor in Witte Kerk	23
3.6.5. Scenario E: Kinderdagopvang	26
4. Subsidiemogelijkheden	27
4.1. Instandhouding subsidie	27
4.2. Laagrentende hypotheek	27
5. Bijlagen	28
5.1. Foto's bestaande situatie	28



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

5.2. Parkeersituatie	30
5.3. Bouwtechnisch onderzoek	31
5.4. Kadastraal bericht.....	32
5.5. Plattegronden.....	33

1. Inleiding

1.1. Reliplan

Reliplan is een onafhankelijke groep van landelijke adviseurs die grote kennis hebben van kerkgebouwen zoals restauratiearchitecten, taxateurs van kerkgebouwen, vastgoedadviseurs en makelaars van kerkgebouwen, installatieadviseurs, herbestemmingarchitecten, interieurarchitecten, orgelbouwers, juristen, fiscalisten, subsidiespecialisten, notariaat, landschapsarchitecten en bouwkundigen.

Expertise en ervaring op het gebied van het behoud van kerkgebouwen o.a. voegwerk, vochtwering, verwarming, publiektoegankelijkheid, brandveiligheid en isolatie, is aanwezig in de landelijke kennisgroep Reliplan.

Reliplan beschikt sinds 22 jaar over een grote database van zoekende maatschappelijke instellingen, investeerders, beleggers, culturele organisaties, bedrijven en particulieren die op zoek zijn naar kerkgebouwen en bijzondere gebouwen. Door het aanreiken van nieuwe gebruikers (huur, deelhuur, koop of anderszinds), kan er een optimaal rendement voor een kerkgebouw worden verkregen. Behoud van kerkgebouwen als cultuuro goed, is het doel. Reliplan is werkzaam in meer landen in Europa.

Reliplan ondersteunt kerkgenootschappen die op zoek zijn naar (her)huisvesting. Reliplan helpt non-profitorganisaties en stichtingen door het geven van informatie op symposia en landelijke congressen “herbestemming kerkgebouwen” en “maatschappelijk vastgoed beweegt”.

Dit onderzoek is in samenwerking met TPAHG architecten uit Hoorn uitgevoerd.

1.2. Achtergrond

In het kader van de subsidieregeling stimulering herbestemmen monumenten is een haalbaarheidsonderzoek met de herbestemmingsmogelijkheden gedaan naar de ‘Witte Kerk’ te Pancras.

1.3. Zakelijke gegevens

Genootschap : PKN Ned Hervormd
Gemeente : Langedijk
Plaats : Sint Pancras
Adres : Kerkplein 1
Jaar ingebruikname : 1525
Monumentnummer : 33664

De kerk is eigendom van de Protestantse gemeente Sint Pancras.

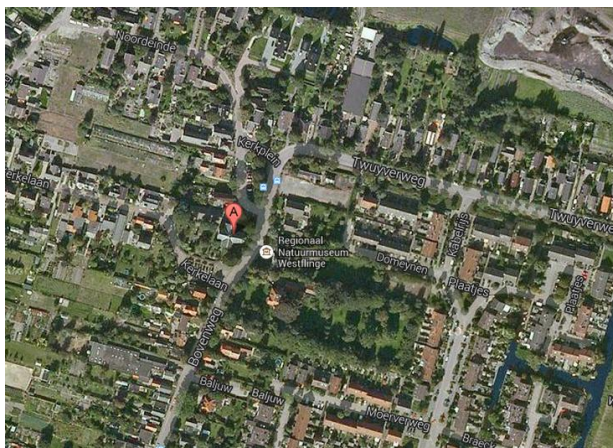
2. Huidige situatie

2.1. Ligging

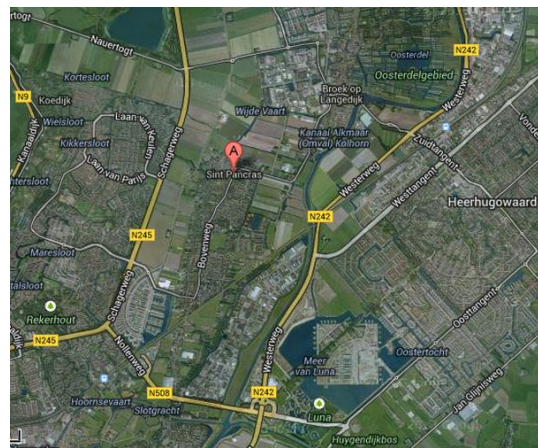
Sint Pancras behoort tot de gemeente Langedijk en ligt centraal dichtbij Alkmaar en Heerhugowaard. De situering van de 'Witte Kerk' is gunstig ten opzichte van de kern van het oorspronkelijke dorp. Er is een directe verbinding met het aangrenzende dorp Broek op Langedijk waar men via de provinciale weg en vervolgens Twuyverweg vrijwel direct op het Kerkplein arriveert. Sint Pancras wordt van alle kanten goed ontsloten.

Sint Pancras heeft geen treinstation. Alkmaar en Heerhugowaard hebben een treinstation. Voor de kerk ligt een bushalte waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer redelijk is.

Er zijn meerdere voorzieningen als een dorps huis, begraafplaats, meerdere kerken, voetbalvereniging, zwembad, bibliotheek, museum, postkantoor, buurtsuper en enkele speciaalzaken. Vergeleken met de nabijgelegen grootschalige nieuwbouw van Alkmaar en Heerhugowaard biedt Sint Pancras hoogwaardige woonmilieus met veel ruimte en groen en met dagelijkse voorzieningen om de hoek.



Locatie 'Witte kerk' t.o.v. Sint Pancras



Sint Panca t.o.v. Heerhugowaard en Alkmaar

2.2. Kadastrale kaart


Kadastrale gemeente : Sint Pancras

Perceelnummer : 2929

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 1332



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 14 oktober 2013</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente SINT PANCRAS</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2929</p>	
---	---	---

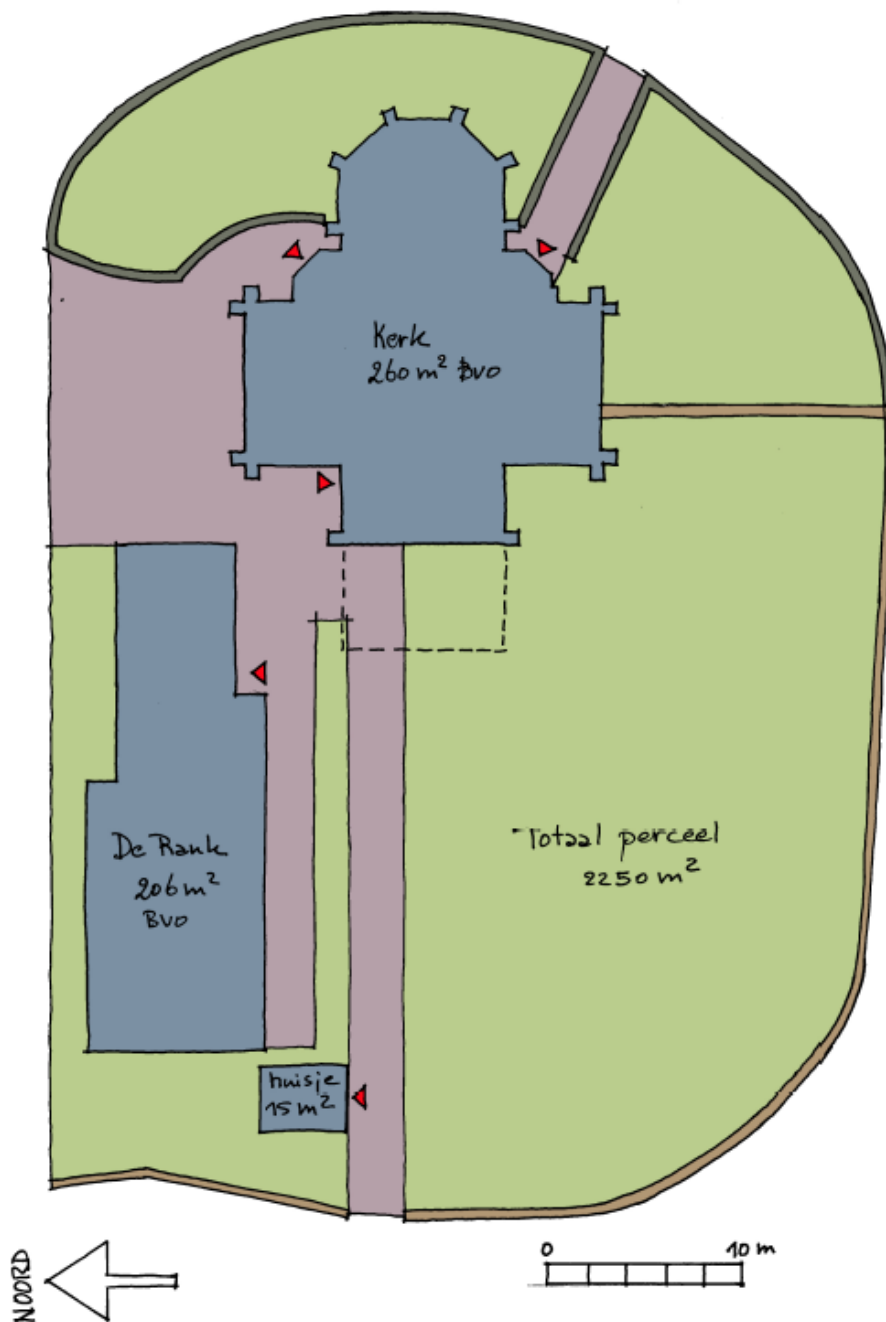
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

2.3. Huidige bebouwing

Op het perceel is gelegen de 'Witte Kerk', de 'Rank' en een 'Lijkenhuisje'.

- Witte kerk	: 212 m ² VVO	:260 m ² BVO
- Rank	: 189 m ² VVO	:206 m ² BVO
- <u>Lijkenhuisje</u>	: 12 m ² VVO	: 15 m ² BVO
Totaal	: 413 m ² VVO	:481 m ² BVO

Het totale perceelsoppervlakte bedraagt 2250 m²



2.4. Huidig gebruik en gemeentelijke historie

2.4.1. Huidig gebruik

De Witte Kerk wordt op dit moment gebruikt voor kerkdiensten en uitvaartdiensten. Om de 14 dagen op zondag is het kerkgebouw traditioneel in gebruik als kerk. Incidenteel is er ook sprake van ander gebruik, exposities, kamerconcerten en o.a. trouwdiensten. De verbondenheid van de bevolking van Sint Pancras aan de Witte Kerk is groot, vandaar de Protestantse Gemeente Sint Pancras de wens heeft geuit om ook in de toekomst minimaal 15 keer per jaar de mogelijkheid te hebben om kerkdiensten te houden in het voor hun leden zo vertrouwde gebouw. Voor de toekomstige exploitatie behoort daardoor permanent gebruik door een andere huurder niet tot de mogelijkheden.

2.4.2. Gemeentelijke historie

Het dorp Sint Pancras is eind 1300 ontstaan na de verwoesting van dorp Vrone. Begin 1400 is een kerk gebouwd die, gezien de grootte ervan, al een behoorlijk aantal inwoners heeft moeten bedienen. In 1518 stelden schepenen van het dorp een 'Verzeckerschrift' op waarin is aangegeven dat het dorp Sint Pancras in 1518 ongeveer 300 inwoners telde met veehouders, vissers en kleidelvers. Verder bestond het dorp in 1518 uit 72 huizen gemaakt van riet, sparren en latten. Een eeuw later, in 1622, telde Sint Pancras ongeveer 1100 inwoners. Door een economische achteruitgang in de achttiende eeuw telde Sint Pancras in 1809 nog maar 580 inwoners.

De gemeente Sint Pancras was een ambachtsheerlijkheid. In 1749 werd de ambachtsheerlijkheid verkocht aan de heer Abraham Quevellerius waarna het een jaar later bezit werd van Vrouwe Anna Quevellerius. Zowel de schout als de secretaris werden door de ambachtsheer, en in dit geval de vrouwe, aangesteld. Zij stelde een bestuur aan dat in totaal bestond uit de schout, een secretaris en de schepenen. De vijf schepenen vormden met de vijf laatst afgetreden schepenen de vroedschap. Jaarlijks werden op de woensdag voor Pinksteren door de schout en de vijf aftredende schepenen vijf nieuwe schepenen gekozen.

Bij de invoering van de reglementen voor het bestuur op het platteland van 1816 en 1823 droeg de ambachtsheer de schout (de latere burgemeester) voor die vervolgens door de koning werd benoemd. De leden van de gemeenteraad werden, eveneens op voordracht van de ambachtsheer, door de Provinciale Staten benoemd. De gemeenteraad droeg uit haar midden de assessoren (de latere wethouders) voor die daarna ook door de Provinciale Staten werden benoemd. Het gemeentebestuur kreeg uiteindelijk zijn huidige samenstelling en inrichting bij de invoering van de Gemeentewet in 1851.

In 1847 besloeg de gemeente Sint Pancras volgens het kadaster een oppervlakte van 439 bunder. Men telde er 57 huizen, bewoond door 75 huisgezinnen en een totale bevolking van 350 inwoners. De meesten hiervan vonden hun bestaan in melkerij en landbouw. De middelen van bestaan waren van oudsher gelegen in de landbouw en veeteelt, zij het dat na 1900 een kentering optrad en de veeteelt nagenoeg geheel werd verdrongen door tuinbouw. De aansluiting van de veiling te Broek op Langedijk op het spoorweginet in 1902 heeft in hoge mate aan deze ontwikkeling bijgedragen.

Na 1870 nam het inwonertal geleidelijk weer toe tot 2423 in 1972. In dat jaar vond er een grenswijziging plaats waarbij een deel van het grondgebied van de op te heffen gemeente Koedijk gevoegd werd bij dat van de nieuw te vormen gemeente Sint Pancras. Het inwonertal verdubbelde daardoor van 2423 naar 4265.

2.4.3. Cultuur en bouwhistorische historie 'Witte Kerk'

De witte kerk van St. Pancras ligt deels op de plaats waar voorheen Vro(o)nen gelegen was. Volgens de legende een aanzienlijke stad, maar waarschijnlijk nooit meer dan een dorp dat in 1297 afbrandde toen de graaf van Holland de Friezen versloeg. De Abdijs van Egmond had het benoemingsrecht over de kerk van Vroone aldus de oorkonde uit 1080. De kerk of wat daar nog van over was na de brand van 1297 stortte in 1303 in. De resten werden gebruikt voor de in 1947 gesloopte kerk van Koedijk. In 1487 wordt een verzoekschrift ingediend om de kapel tot een parochiekerk te verheffen. In 1604 brandde de toren af, maar het jaar daarop werd subsidie voor de wederopbouw verleend. In 1841 is het gebouw aanzienlijk verbeterd.



De 'Witte kerk' ca. 1885



Het oude interieur van de kerk

In 1907 kreeg de kerk een nieuw middenkruis en een nieuwe spits en werd de klok naar de toren verplaatst. Ook werden herstelwerkzaamheden aan het leien dak verricht en werd de pleisterlaag op de buitenmuren bijgewerkt. Twee jaar later besloot de kerkenraad tot de aanschaf van een nieuw orgel. Een uit haar midden gevormde commissie toog naar de befaamde Utrechtse orgelmakers Maarschalkerweerd en Stulting, die een gebruikt orgel uit de tweede helft van de negentiende eeuw hadden staan. 'De commissie', aldus notulen van 8 juni 1907, 'was eenstemmig van oordeel dat het orgel voldoende was voor de kerk en ook mooi en aantrekkelijk van toon.' Het werd voor ruim 1300 gulden gekocht en op zondag 11 juli 1909 voor het eerst bespeeld door Frans Spaan uit de Butterhuizen.



Kansel en orgelkas uit 1850

In jaren 1949-1951 vond er grote restauratie plaats o.l.v. de architecten B.T. Boeyinga uit Amsterdam en W.J. Dirmaat uit Alkmaar. Hierbij werd de gehele kerk van buiten ontleisterd en het interieur grondig gewijzigd. Rondom vertoonden de muren vele gaten. Die moesten worden opgevuld, waarna een nieuwe pleisterlaag moest worden aangebracht. De dicht gemaakte kruisarmen werden weer bij de kerk betrokken. Boven in de (in 1990 geheel vernieuwde) transeptramen is het gemeente wapen van Sint Pancras aangebracht. De twee eeuwen oude preekstoel was van de oostkant naar de westkant verplaatst. De consistoriekamer verhuisde van de noord- naar de westbeuk, achter de preekstoel. Eind 1950 werden nieuwe banken aangeschaft, een paar maanden later werden zeven nieuwe gasradiatoren geplaatst en werd nieuwe verlichting aangebracht.

In 2004 zijn de koppen van de balken en de balken in het middenschip gedeeltelijk vernieuwd. De gestukadoorde muren werden in 2005 gedeeltelijk vernieuwd en werd het gehele interieur gewit. In 2007/2008 is het gehele leien dak en de dakgoten vernieuwd.

De Witte kerk heeft een hoge cultuur en bouwhistorische waardering. Met heeft met name betrekking op de bouwmuren, kap en toren. Het interieur en de glas in lood ramen zijn ingrijpend aangepast in de jaren 50 van de 20^e eeuw. De preekstoel en consistorie zijn naar de westbeuk verplaatst en het doophek is vertimmerd. Hiervoor zijn ook wijziging aan het exterieur doorgevoerd. De toegangsdeuren aan de noord en zuidbeuk zijn dichtgemetseld. De nieuwe toegangsportalen aan de noord en zuidzijden zijn bijgebouwd. Historisch interessant is het gegeven dat de westbeuk (of transept) langer is geweest naar het westen. In hoeverre de fundamenteen hiervan intact zijn is niet bekend. Het bijgebouw de rank heeft geen historische waarde.

2.5. Bestemmingsplan

De huidige bestemming is 'maatschappelijk'. De bestemming maatschappelijk bevat een veelheid aan functies, zoals levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Zo kunnen alle scholen, zorgvoorzieningen, kerken, bibliotheek, begraafplaats en dergelijke onder deze bestemming worden gerangschikt. Voor de begraafplaats is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld, dat in dit plan is overgenomen (voor zover passend binnen de structuur en systematiek van dit bestemmingsplan).

2.6. Gevolgen beschermde situatie

Voor het gehele gebied geldt een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Met het oog op deze dubbelbestemming kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg bouw-, aanleg, sloop-, en/of gebruiksregels gegeven worden. De 'Witte Kerk' heeft daarnaast de status van Rijksmonument.

2.7. Staat van onderhoud

De staat van onderhoud wordt beschreven in een inspectierapport die opgenomen is in bijlage 5.3 'Bouwtechnisch onderzoek'. Dit rapport is opgesteld op 20 februari 2013 en uitgevoerd door Monumentenwacht Noord – Holland.

De belangrijkste punten uit het bouwtechnisch onderzoek zijn:

- De constructieve toestand (casco) van het gebouw is goed.
- De onderhoudstoestand is goed.
- Uit de rapporten van de laatste vijf jaar blijkt dat de onderhoudsstaat van het gebouw is verbeterd.

Bezoek ter plaatse heeft geen aanvullende gebreken aan het licht gebracht.

3. Onderzoek naar nieuwe bestemming

3.1. Vraaganalyse en Aanbodanalyse

Bevolkingsontwikkeling

De laatste jaren stagneert de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Langedijk. Over de afgelopen jaren is te zien jongeren en starters steeds meer de gemeente verlaten en dat er vergrijzing ontstaat. Het grotendeel van de bevolking is tussen de 45 en 64 jaar oud (42,6% in 2012).

Horeca - catering

Tijdens een gesprek met een lokale makelaar is gebleken dat Sint Pancras een ontmoetingsplek mist. Er is behoefte aan een ruimte waar mensen kunnen samenkomen voor culturele activiteiten. Een lokale cateraar kan de 'Witte Kerk' exploiteren.

Woningen

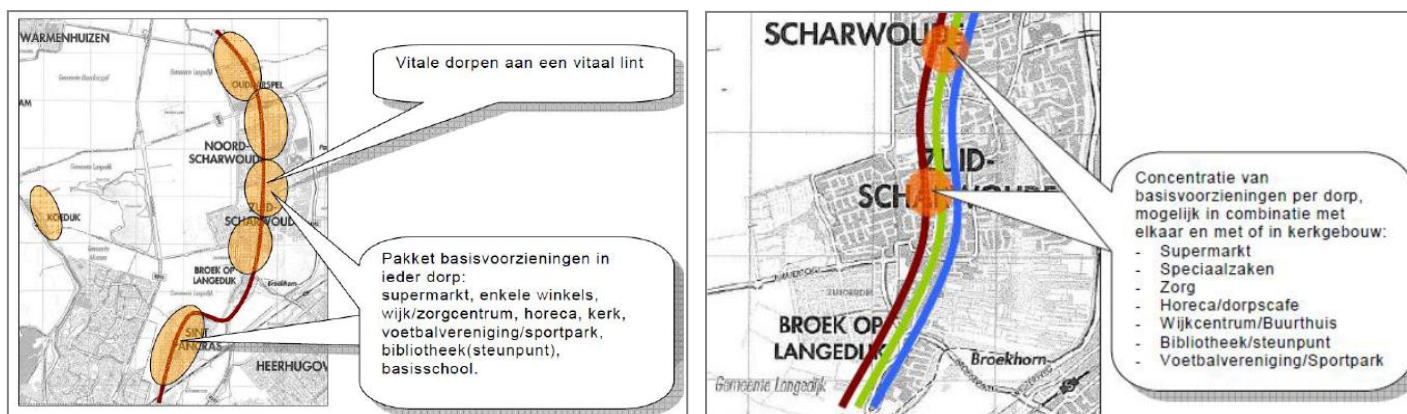
De laatste jaren zijn het aantal transacties voor woningen aanzienlijk gedaald tot 154 transacties in 2012. De veranderde bevolkingsontwikkeling zorgt daarnaast voor meer vraag naar kleinere eenpersoonswooneenheden. Mede door de stagneerde bevolkingsontwikkeling lijkt de optie voor woningen/appartementen geen optie.

Kleinschalig werken - kantoorruimte

In de toekomst wordt een verdere groei verwacht van het aantal éénmanszaken en kleine bedrijven met minder dan 5 medewerkers. Het kan daarbij gaan om werk aan huis op commerciële of op vrijwillige basis. De gemeente Langedijk wil deze nieuwe en kleinschalige in de eigen gemeente huisvesten.

Maatschappelijke voorzieningen - Kinderdagverblijf

Het streven van de gemeente Langedijk is de instandhouding van pakket basisvoorzieningen zoals een kinderdagopvang, horeca en oudervoorzieningen. Een perspectiefvolle combinatie lijkt het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waaronder de vele kerk- en bijgebouwen.



Ontwikkelingen in de regio

3.2. Kansen en mogelijkheden

- Bestaande begraafplaats wordt niet meer gebruikt.
- Aan westzijde is Witte kerk groter geweest en zat een entree.
- Witte kerk en De Rank kunnen onafhankelijk bestemd worden of gecombineerd door de gebouwen te verbinden.
- Preekstoel zat aan oostzijde van de kerk.
- De transepten zijn aan beide zijden afgesloten geweest tot aan de restauratie van de jaren 50 van de 20^e eeuw. In de buitenmuren waren hiervoor gaten gemaakt ten behoeve van de toegankelijkheid.

3.3. Verwachtingen

Wensen huidige eigenaar

De protestantse gemeente is in juni 2011 tot stand gekomen na een fusie van de Hervormde Gemeente en de Gereformeerde kerk. De gemeente wil dat in de toekomst minimaal 15 keer per jaar de mogelijkheid te hebben om kerkdiensten te houden in het voor hun leden zo vertrouwde gebouw. Voor de toekomstige exploitatie behoort daardoor permanent gebruik door een andere huurder niet tot de mogelijkheden. De kerkelijke gemeente is naast de witte kerk ook eigenaar van de Regenboogkerk in Sint Pancras. Hier bevinden zich naast de kerkruimte ook meer mogelijkheden voor het houden van gerelateerde zaken zoals kindernevendiensten, een foyer et. Er zijn plannen om de Regenboogkerk te verbouwen om deze nog beter geschikt te maken, hierover is ook gevraagd mee te denken.

Wensen gemeente Langedijk

Langedijk kiest voor een dorpsse sfeer en een landelijke uitstraling. Geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Gemeente Langedijk ziet kansen omtrent slimme combinaties van wonen, zorg, ontmoeten, voorzieningen en mobiliteit. In strategisch opzicht kan, bij een afnemende groei van het aantal huishoudens, een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor oud en jong draagvlak bieden voor voorzieningen en detailhandel.

Daarnaast zet de gemeente Langedijk zich in om de kerkgebouwen een sterkere en prominentere rol te laten vervullen. Naast of in plaats van de kerkfunctie kan het gaan om functies als ontmoetingsruimte, zorgfuncties, kinderopvang, bibliotheek, wonen en zelfs winkelfuncties.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Algemene brochure en herbestemming kerken geeft een leidraad voor de herbestemming van kerkgebouwen. Als er concrete plannen zijn wordt de RCE om advies gevraagd.

3.4 Beschrijving gebouwen

Waardering gebouwen en bouwwerken

De Witte Kerk heeft een hoge waardering. Het bijgebouw de Rank heeft een ondergeschikte waardering, vervanging of aanpassingen aan het bijgebouw behoort tot de mogelijkheden.

Waardering erf

De kerktuin met monumentale grafzerken zijn omschreven in de redengevende omschrijving. Omdat het kerkhof niet meer in gebruik is is herinrichting van de kerktuin waarbij de zerken op andere plekken in de kerktuin herplaatst worden bespreekbaar.

3.5 Financiële onderbouwing

Afhankelijke van de keuzes die nog door opdrachtgever gedaan moeten worden en het nivo van afwerking hebben wij voor de verschillende varianten een raming gemaakt van de te verwachten kosten. Wij hebben een mogelijke partij die € 2.400,-/ per maand aan huur wil betalen om de kerk te mogen gebruiken voor bijeenkomsten waarbij gegeten en gedronken kan worden. Van belang is hiervoor wel dat er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte aanwezig is.

Hiervoor wordt op dit moment uitgegaan van minimaal 60 plekken. De partij is in principe te combineren met scenario A, B en C.

Scenario A: Gebruik van Witte Kerk voor diensten.

Optie I	Toiletgroep en pantry in kerk inclusief aanpassingen toegankelijkheid en entree	€ 47.000,-
Optie II	kleine aanbouwen buiten en aanpassen consistorie	€ 52.000,-
optie III	Nieuwe aanbouw westzijde	€ 65.000,-

* Raming exclusief verbetering klimaat en aankoop stoelen etc.

Scenario B: Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank.

Bouwen Foyer en verbouwen of vervangen Rank	€ 385.000,-
Extra zalen of ruimte in kerk	€ 50.000,-

Scenario C: Horeca in Witte Kerk en De Rank.

Bouwen Foyer en verbouwen of vervangen Rank	€ 385.000,-
Extra zalen of ruimte in kerk	€ 50.000,-

* Geen keuken opgenomen

Scenario D: Kantoor in Witte Kerk.

Inbouwpakket open kantoor	€ 145.000,-
Inbouwpakket glazen afscheiding kantoor	€ 235.000,-
Voorzetbeglazing aanbrengen kerkvensters ca.	€ 25.000,-

* Aanvullende voorzieningen als voorzetbeglazing etc. niet opgenomen.

Scenario E: Kinderdagopvang.

Verbouwkosten / vervangen Rank	€ 300.000,-
--------------------------------	-------------

3.6 Schetsplan

In dit rapport zijn drie versies uitgetekend.

- 3.6.1. Scenario A: Gebruik van Witte Kerk voor diensten.
- 3.6.2. Scenario B: Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank.
- 3.6.3. Scenario C: Horeca in Witte Kerk en De Rank.
- 3.6.4. Scenario D: Kantoor in Witte Kerk.
- 3.6.5. Scenario E: Kinderdagopvang.

3.6.1. Scenario A: gebruik van Witte kerk voor diensten.

Hierbij is gedacht aan de mogelijkheid faciliteiten toe te voegen aan de Witte kerk zodat solitair kan functioneren en ook kerkdiensten mogelijk zijn. De Rank zou dan gebruikt kunnen worden door derden. Afhankelijk van de maximale bezetting zijn een aantal toiletvoorzieningen noodzakelijk; uitgangspunt 1 toilet op 30 zitplaatsen. Bij de reguliere wekelijkse diensten is sprake van een bezetting van circa 60 personen. Bij een maximale bezetting is behoefte aan circa 200 zitplaatsen. Als voorzieningen is gekeken naar toiletten, een invalide toilet, een pantry en een garderobe. Er is gekeken naar 3 opties voor realisatie van extra voorzieningen in de Witte kerk, afhankelijk van de gekozen optie zijn meer of minder zitplaatsen mogelijk. Het is mogelijk toiletten in het kerkgebouw te realiseren in de dwarstransepten.

Om te kunnen voldoen aan de maximale behoefte van 200 zitplaatsen, zal buiten het bestaande kerkgebouw een ruimte moeten worden voorzien. Hierbij is het mogelijk op een vergelijkbare wijze als de bestaande entrees een 2-tal bouwvolumes toe te voegen in de hoeken aan de westzijde van het gebouw. Aangezien de Witte kerk in het verleden aan de westzijde groter is geweest, is het denkbaar het gebouw aan die zijde te vergroten.

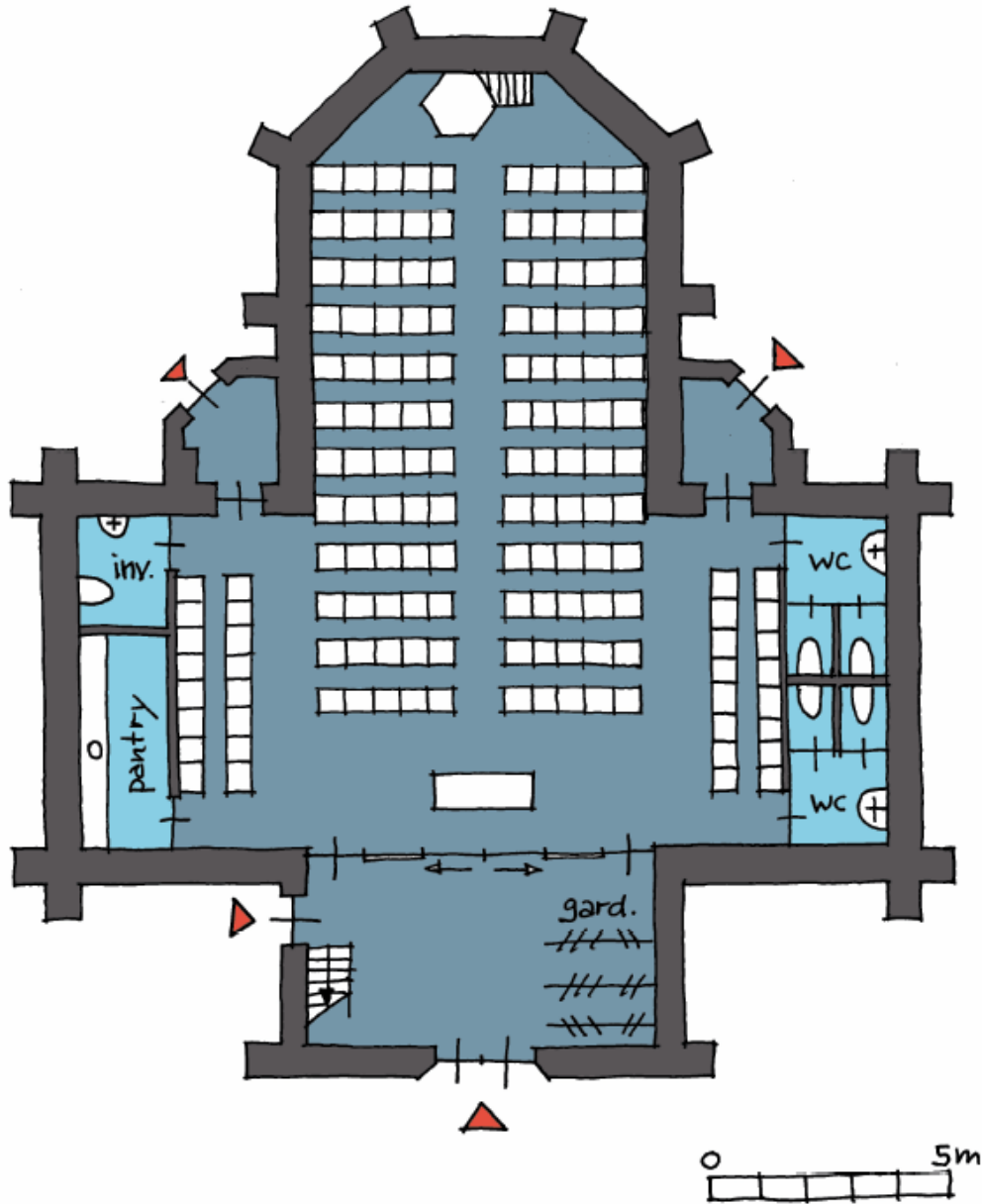
Om de Witte kerk ook (beter) voor begrafenissen te kunnen gebruiken is het wenselijk een duidelijke hoofdtoegang te maken in de westelijke gevel. Dit maakt het ook mogelijk het gebouw voor meerdere doeleinden te kunnen benutten.

Bovendien ontstaat er een mooie relatie met de tuin. De bestaande begraafplaats wordt niet meer gebruikt. Dit biedt mogelijkheden na te denken over alternatief gebruik van de buitenruimte aan de westzijde van de kerk.

- optie I: toiletvoorzieningen in witte kerk: max. 152 zitplaatsen mogelijk.
- optie II: toiletvoorzieningen in buitenhoeken aan westzijde: maximaal 176 zitplaatsen.
- optie III: toiletvoorzieningen voor kerk aan westzijde: maximaal 200 zitplaatsen.

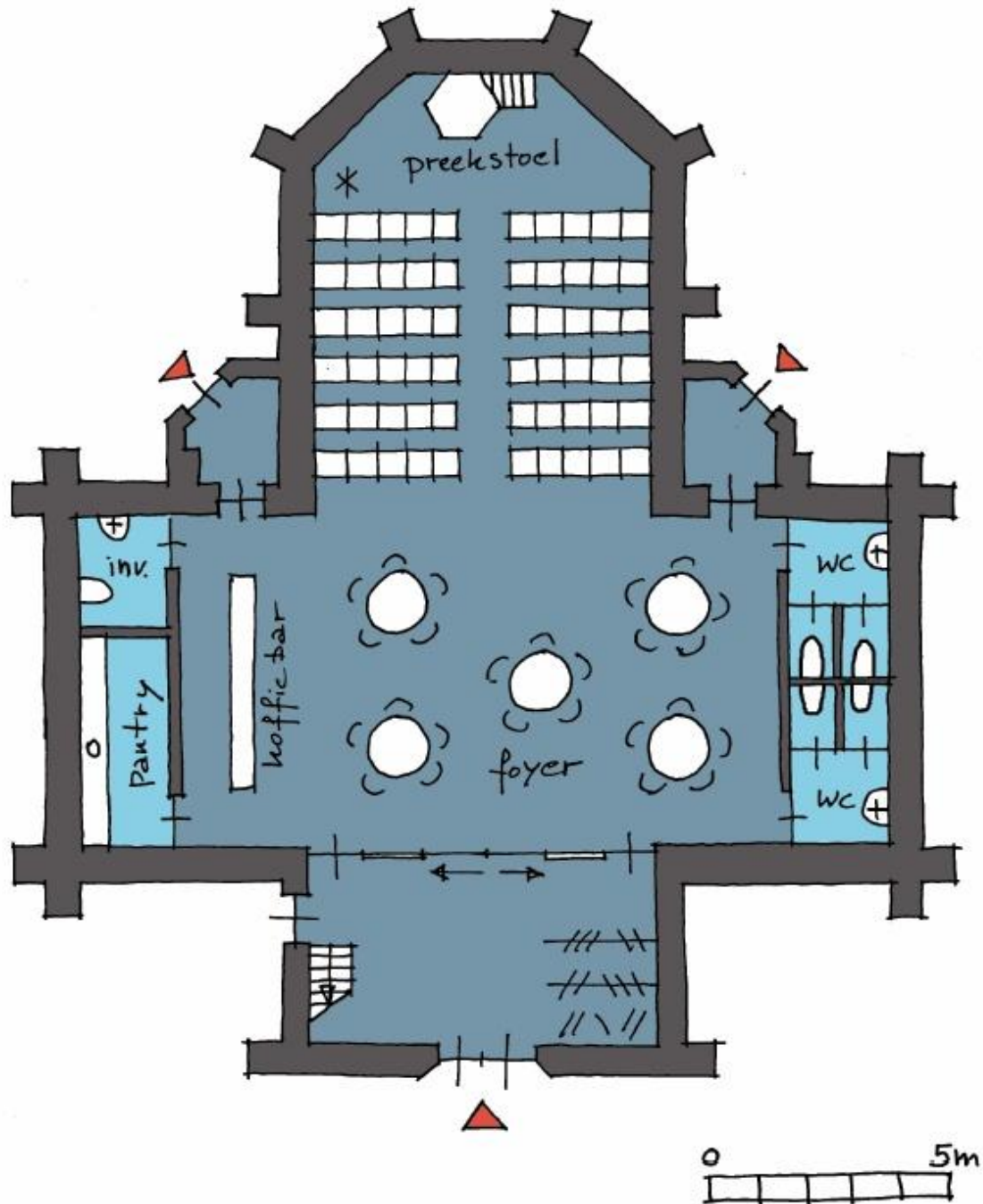
Afhankelijk van de maximale bezetting is voorzien in toiletvoorzieningen; uitgangspunt 1 toilet op 30 plaatsen.

Scenario A, Optie I: Toiletvoorzieningen in Witte Kerk. Maximaal 152 zitplaatsen, 5 toiletten.



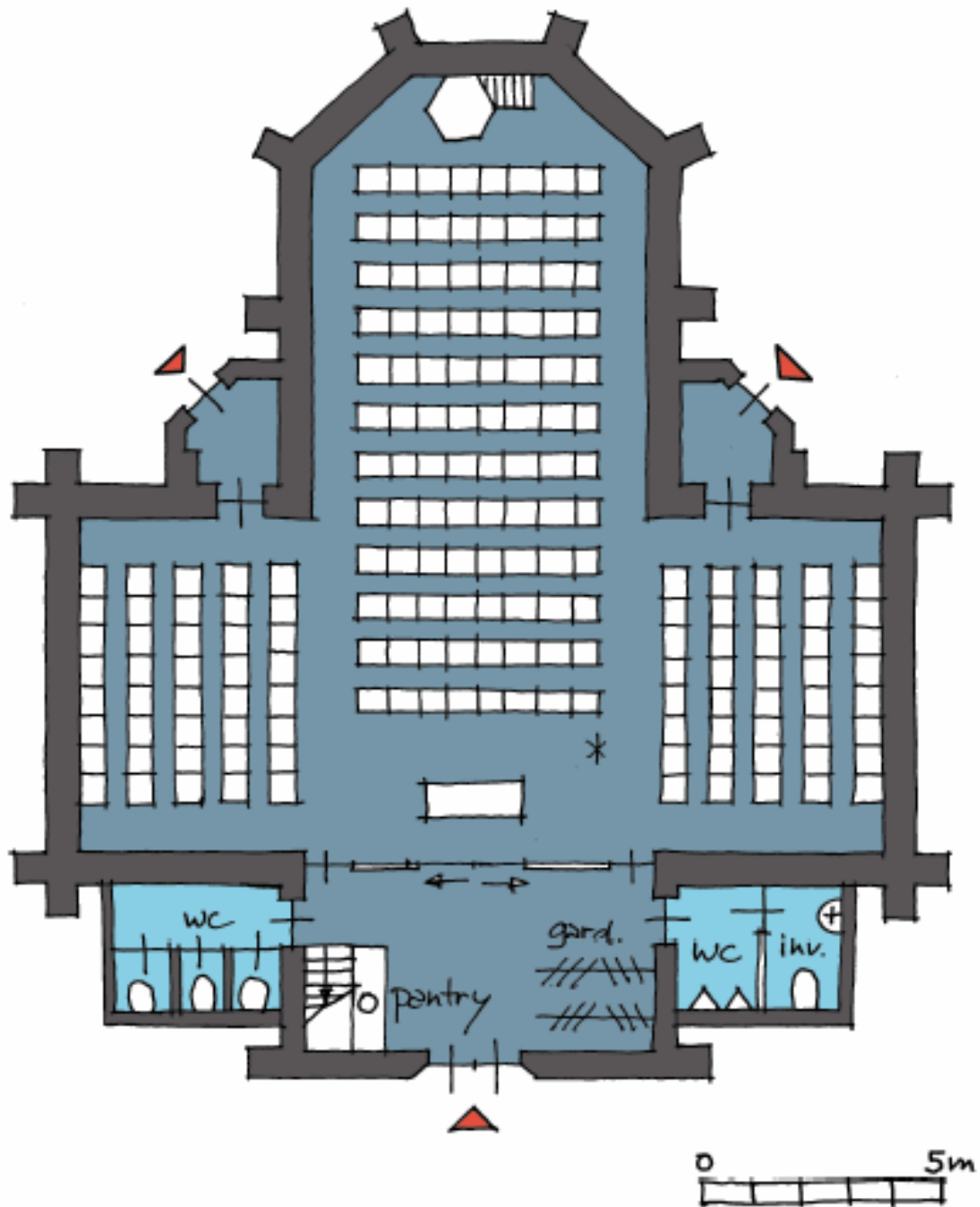
**A optie I: toiletvoorzieningen in Witte kerk
maximaal 152 zitplaatsen, 5 toiletten**

Scenario A, Optie I: Toiletvoorzieningen in Witte Kerk. Kleine dienst 60 zitplaatsen, 5 toiletten.



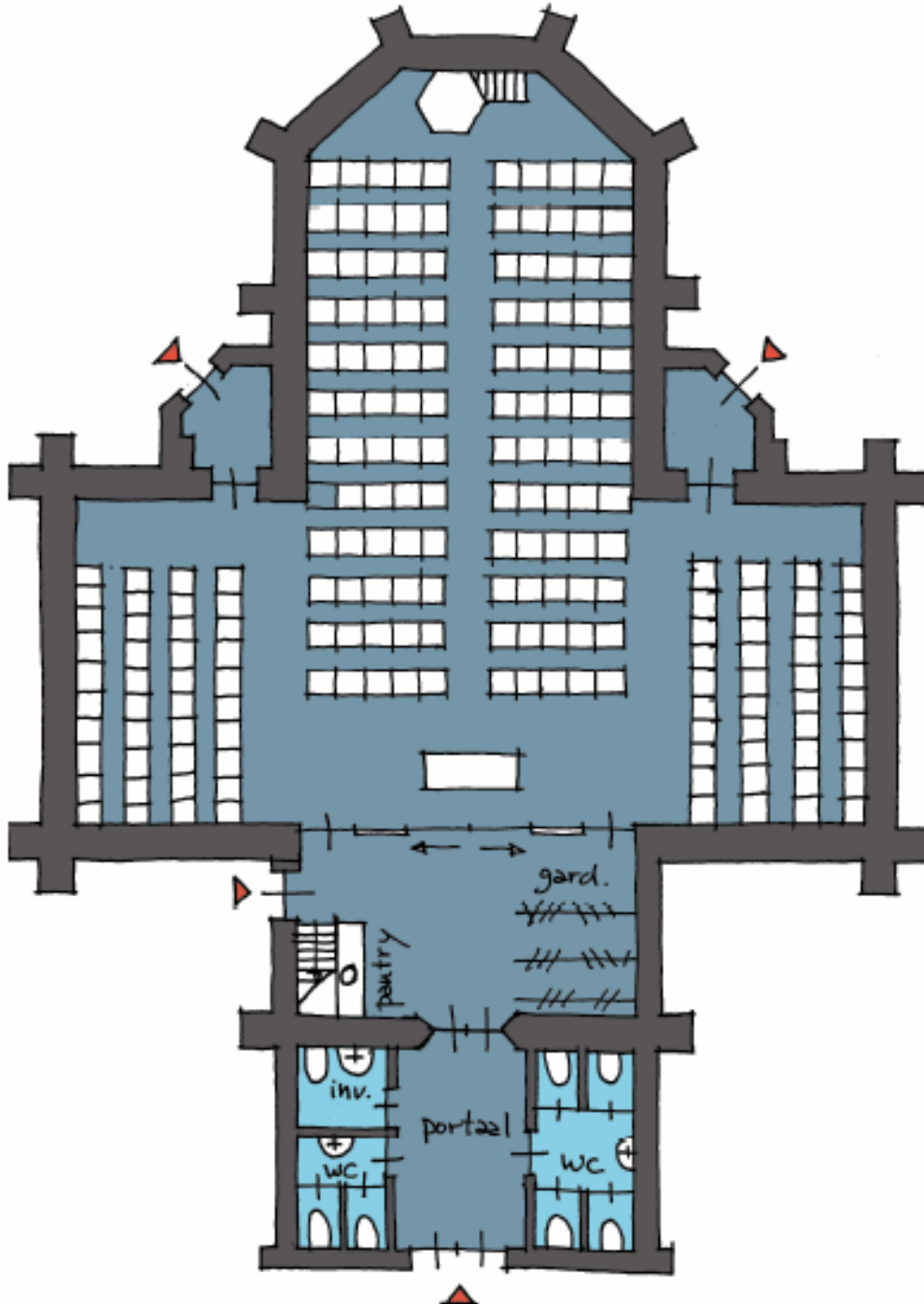
**A optie I: toiletvoorzieningen in Witte kerk
kleine dienst 60 zitplaatsen, 5 toiletten**

Scenario A, Optie II: Toiletvoorzieningen in Westhoeken Witte Kerk, maximaal 176 zitplaatsen, 6 toiletten.



A optie II: toiletvoorzieningen in westhoeken Witte kerk, maximaal 176 zitplaatsen, 6 toiletten

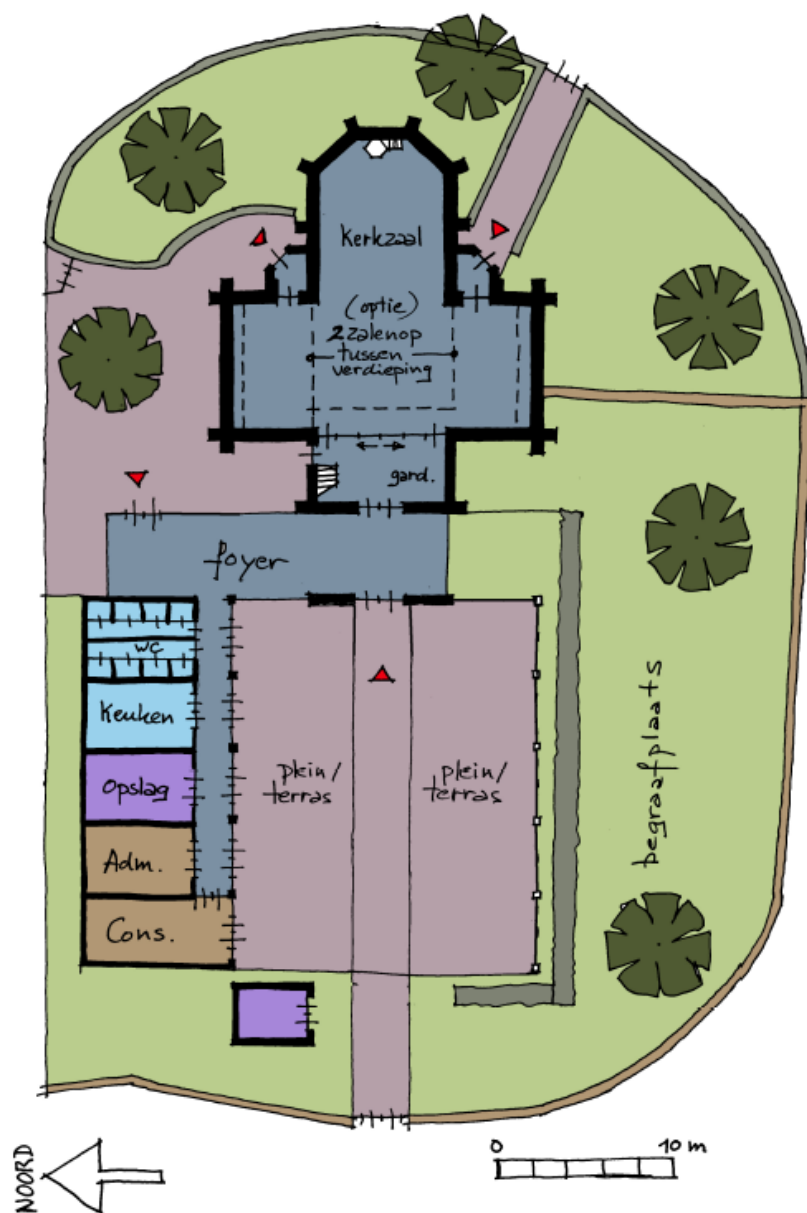
Scenario A, Optie III: toiletvoorzieningen voor Witte Kerk, maximaal 200 zitplaatsen, 7 toiletten.



**A optie III: toiletvoorzieningen voor Witte kerk,
maximaal 200 zitplaatsen, 7 toiletten**

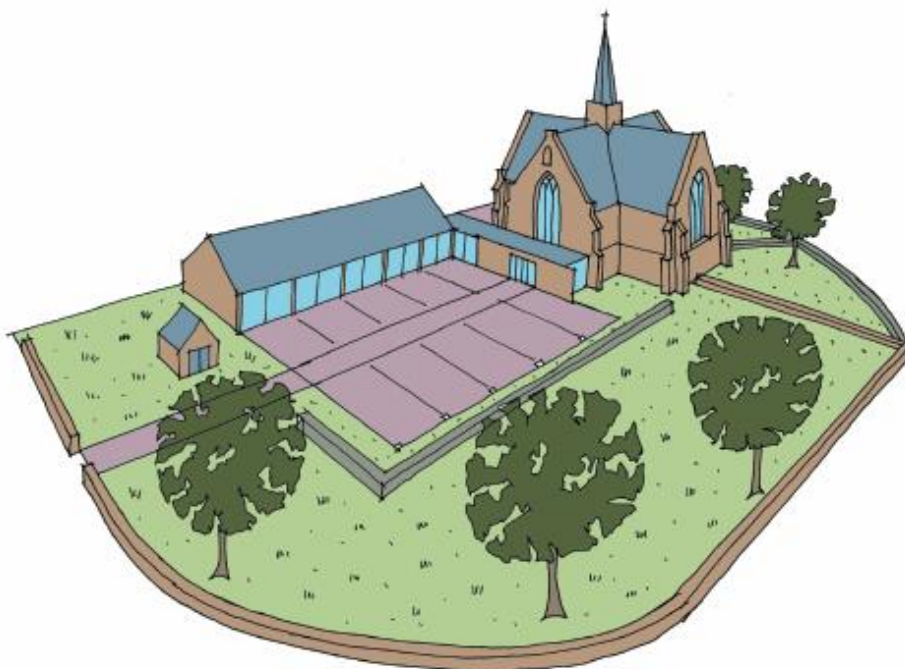
3.6.2. Scenario B: Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank.

Door de Witte kerk en De Rank te koppelen middels een glazen gang is het mogelijk meer voorzieningen onder te brengen op deze locatie. Uitgangspunt hierbij is de voorzieningen van de Regenboog naar de locatie van de Witte kerk te verplaatsen zodat de Regenboog herontwikkeld kan worden. Het complex behoudt het bestaande aanzicht aan de Oostzijde. In de Witte kerk en De Rank kunnen nagenoeg alle voorzieningen ondergebracht worden die nu een plaats hebben in de Regenboogkerk; kerkzaal, foyer, voldoende toiletten, keuken, opslag, administratie en consistorie. Optioneel kan een tussenvloer aangebracht worden in de Witte kerk, waardoor een 2-tal zaaltjes van circa 25m² mogelijk zijn. Aanpak van de begraafplaats vergroot de gebruiksmogelijkheden van de buitenruimte als terras en pleinruimte. Door afscherming met een groene haag zou een deel van de begraafplaats behouden kunnen blijven.





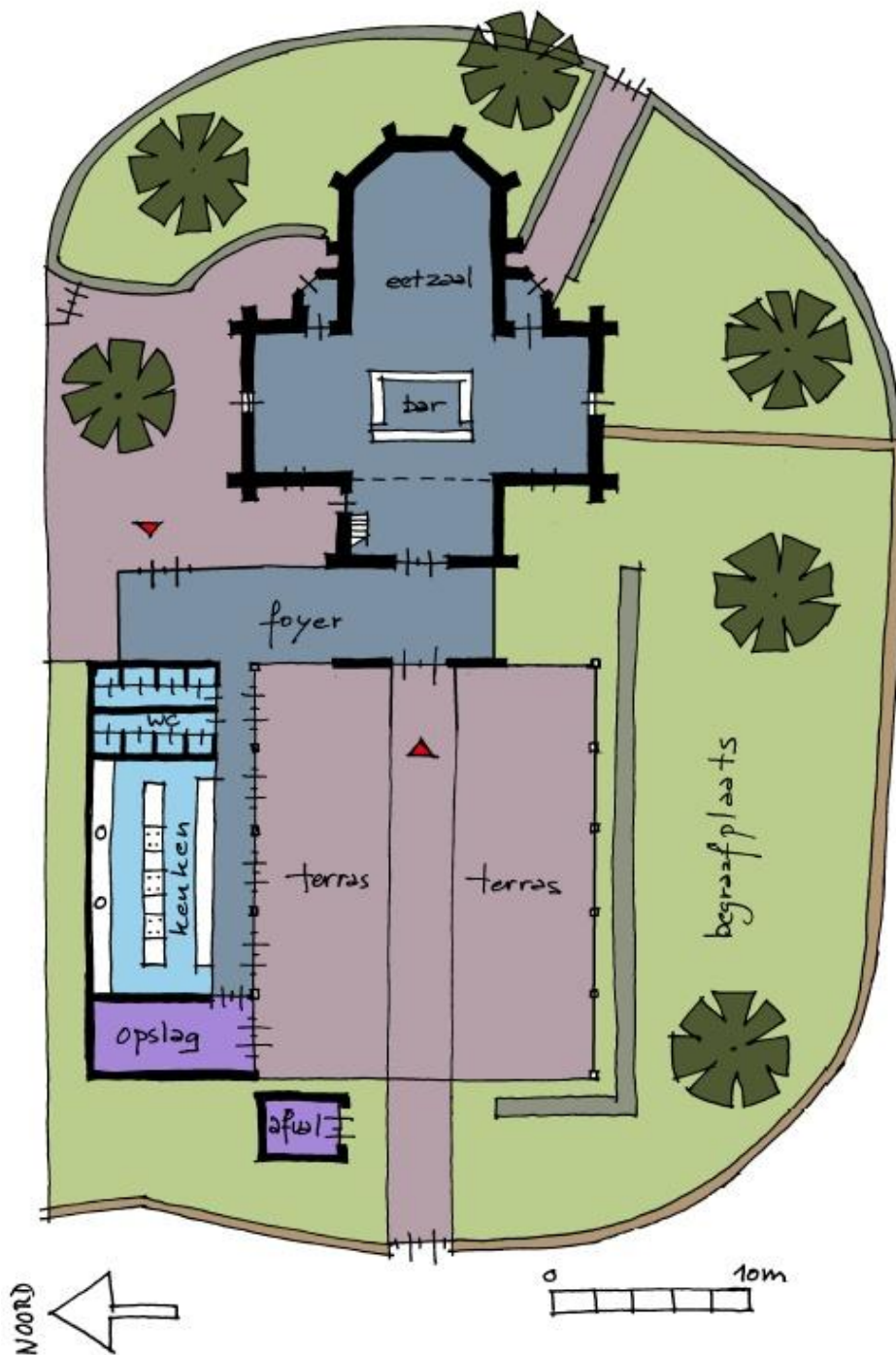
**B Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank
impressie tussenverdieping in Witte Kerk**



**B Multifunctioneel gebruik Witte Kerk en De Rank
impressie vanaf zuidwestzijde**

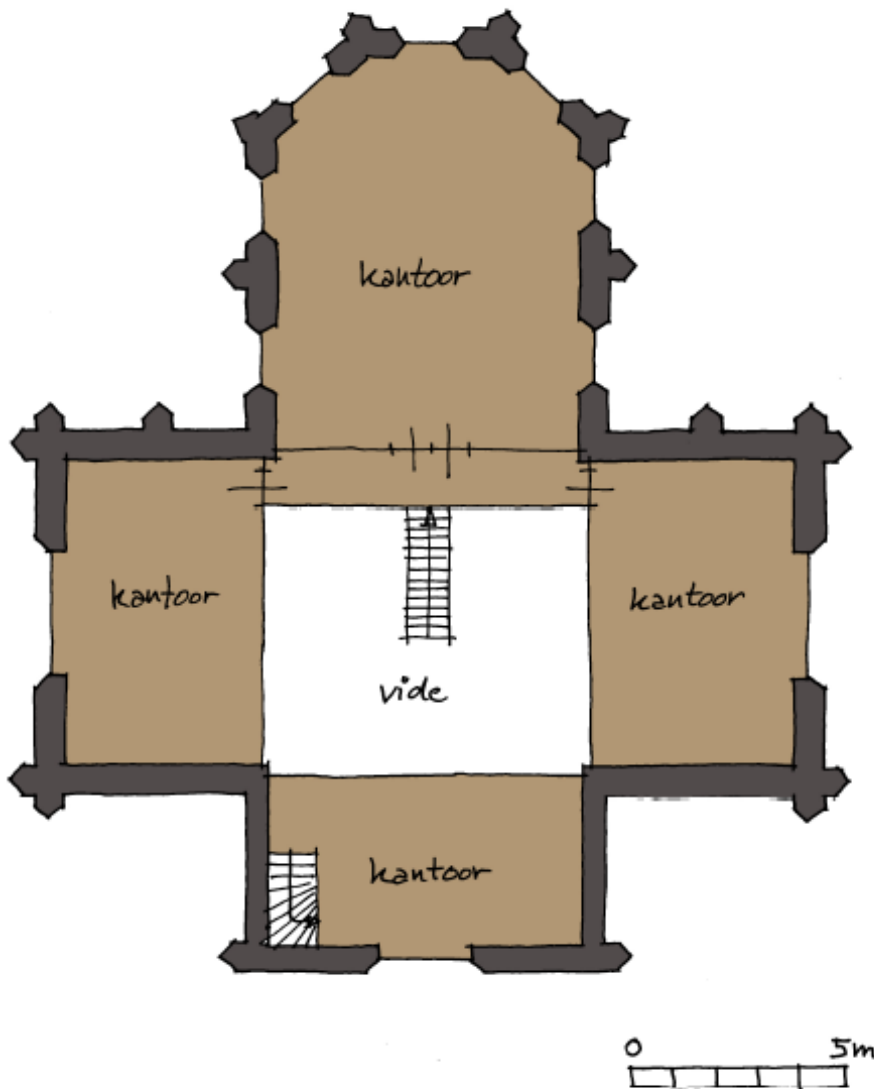
3.6.3. Scenario C: Horeca in Witte kerk en De Rank

Aangezien de eigenaar nadrukkelijk heeft aangegeven de kerk te willen gebruiken voor kerkdiensten is in scenario C de optie uitgetekend waarbij de kerk niet nadrukkelijk wordt aangepast. De pantry kan aangepast worden naar keuken en opslag en de kerk kan dienen als ontvangst zaal die een horeca functie heeft. Gezien deze functie is ook noodzakelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren. In bijlage 5.2. 'Parkeersituatie' zijn een aantal studies opgezet.



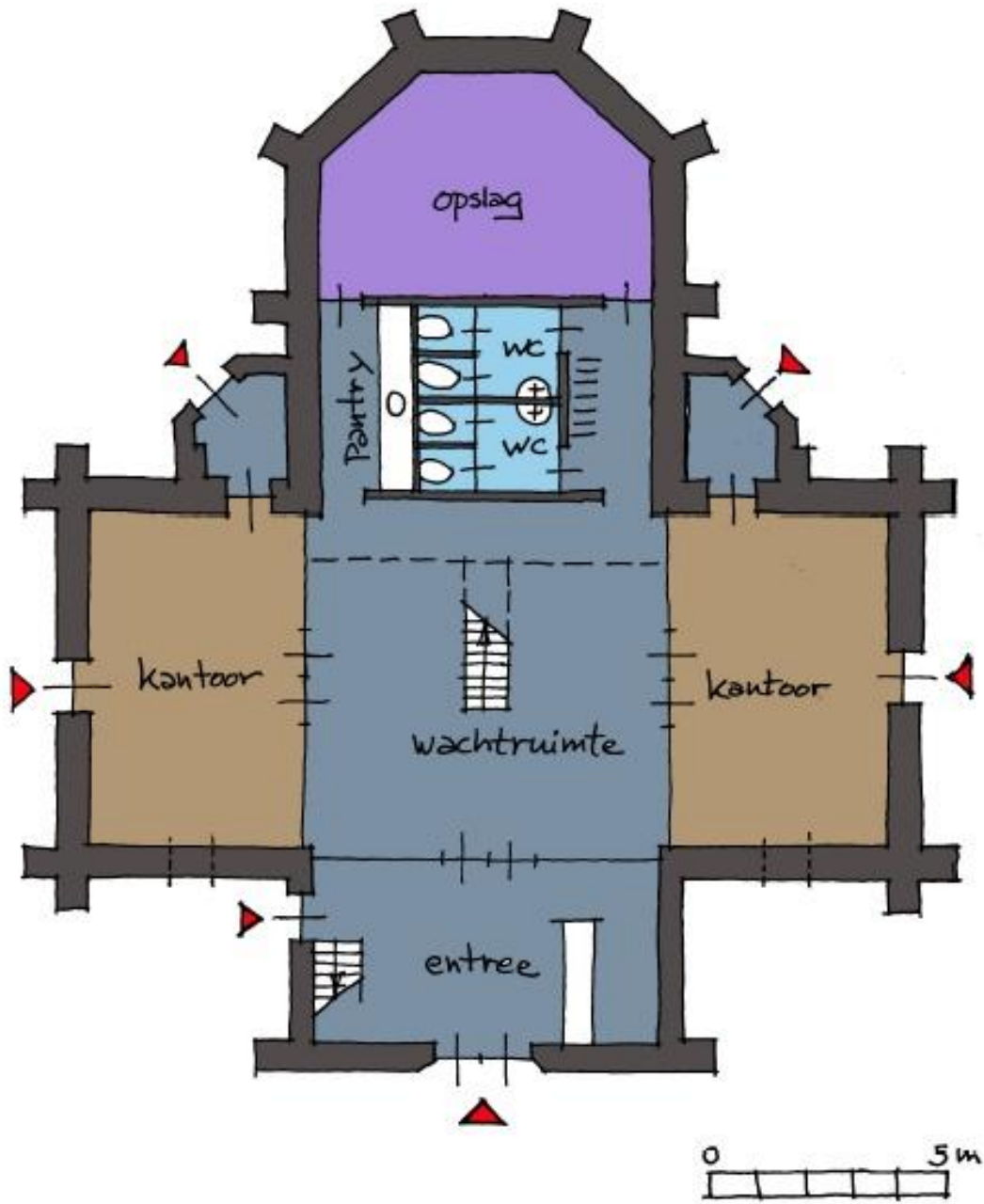
3.6.4. Scenario D: Kantoor in Witte Kerk

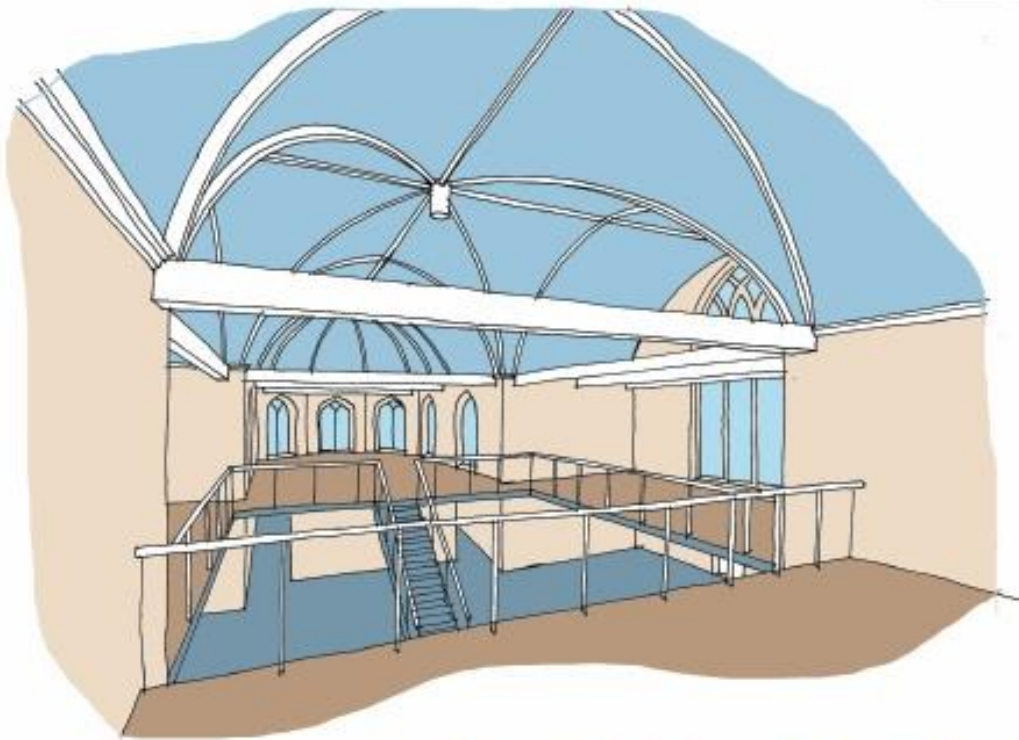
Uitgangspunt hierbij is zo veel mogelijk daglicht op maaiveld nivo te realiseren om op die wijze de verblijfsruimten te optimaliseren. Voorstel is een hoofdentree te maken in de westgevel en de oorspronkelijke toegangen in de noord- en zuidgevel weer terug te brengen. Op die manier worden de gebruiksmogelijkheden van het gebouw aanzienlijk vergroot. Voorstel is een verdiepingvloer aan te brengen en ter plaatse van de viering een grote vide te maken. Op de begane grond bevindt zich een pantry, toiletruimte, garderobe en opslag op een plaats in het gebouw waar geen daglicht of uitzicht mogelijk is. Het is mogelijk middels glazen puien een onderverdeling te maken in meerdere afgesloten kantoorruimten. Ook kan het plan als één open kantoor uitgevoerd worden. Tevens zijn er meerdere toegangen mogelijk.



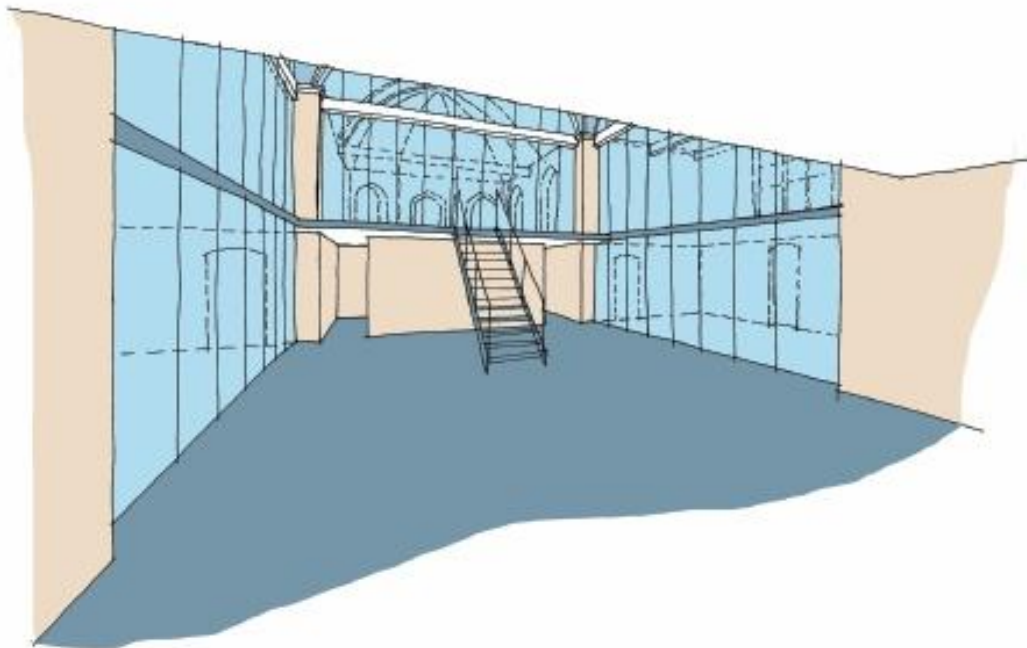
RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.





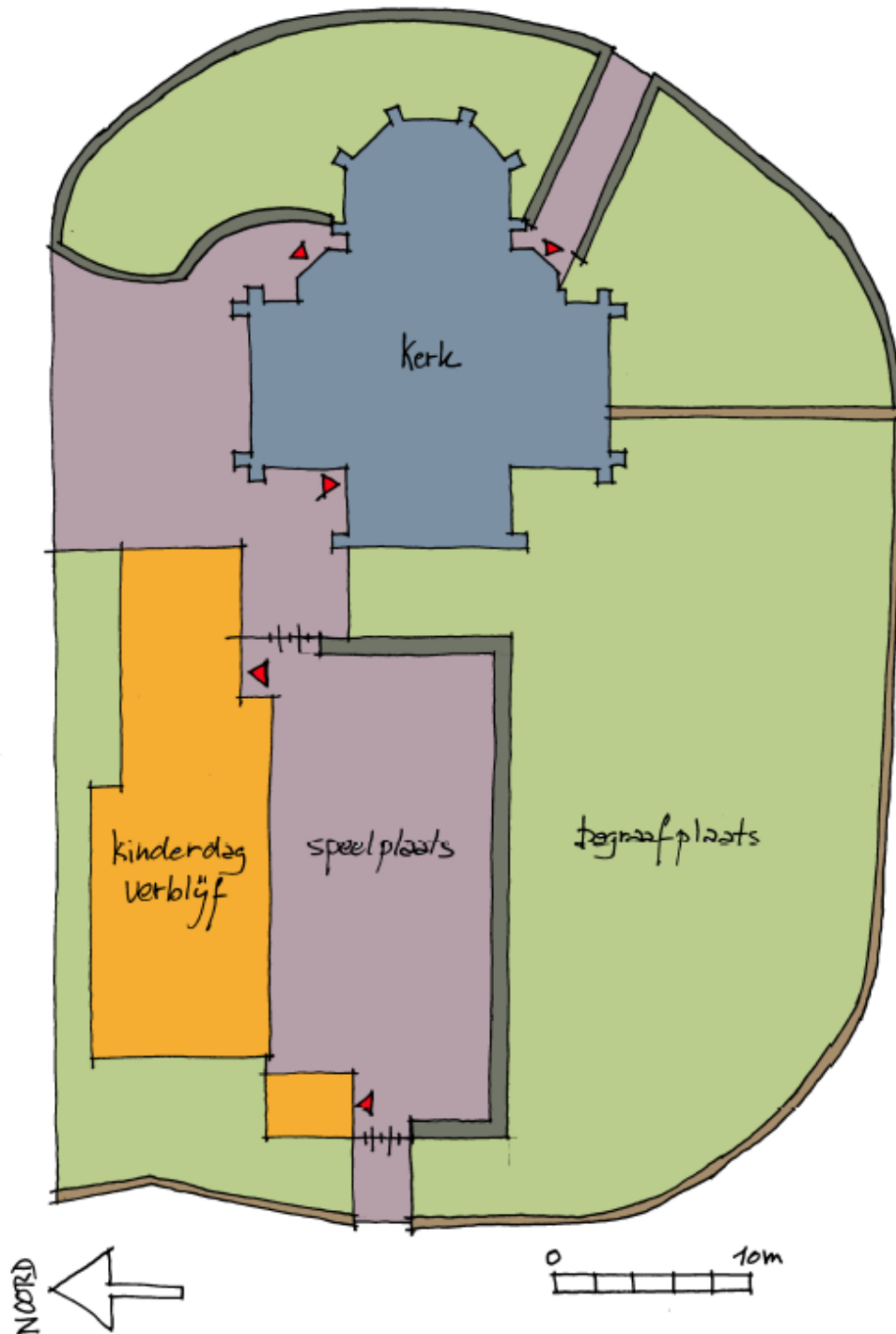
impressie verdieping zonder puiën, open kantoor



impressie begane grond met puiën, afgesloten kantoorruimten

3.6.5. Scenario E: Kinderdagopvang

Uitgangspunt is het onderbrengen van een kinderdagverblijf in De Rank. Op die manier zou de Witte kerk voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. In dit geval zal er ook voorzien moeten worden in een speelplaats die afgeschermd moet worden van de begraafplaats. In De Rank kan een kinderdagverblijf met maximaal 2 a 3 groepen ondergebracht worden.



4. Subsidiemogelijkheden

4.1. Instandhouding subsidie

Aangezien de 'Witte Kerk' een rijksmonument is kan voor de instandhouding een subsidie aangevraagd worden. Dit kan aangevraagd worden in begin 2014.

Subsidie: $0,015 \times \text{herbouwwaarde} = \text{subsidiebedrag}$ voor een periode van 6 jaar.

4.2. Laagrentende hypotheek

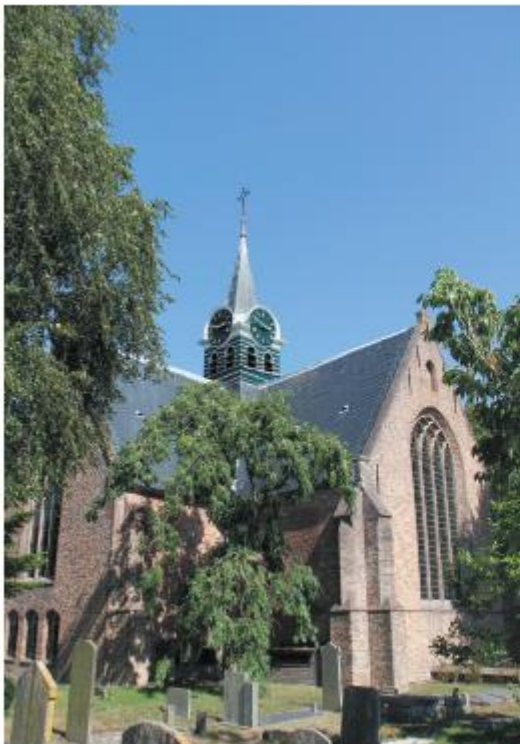
Subsidie voor restauratie van een rijksmonument. Dit betreft een doorlopende subsidie.

Subsidie: rente 5% onder de marktrente met een minimum van 1,5%, 10 jaar vast.

Hypotheeksom €10.000, maximale hypotheeksom €300.000. Restauratiefonds + hypotheek kan voor kerken meer geld worden geleend 2,5 miljoen maar is meer voor restauratie

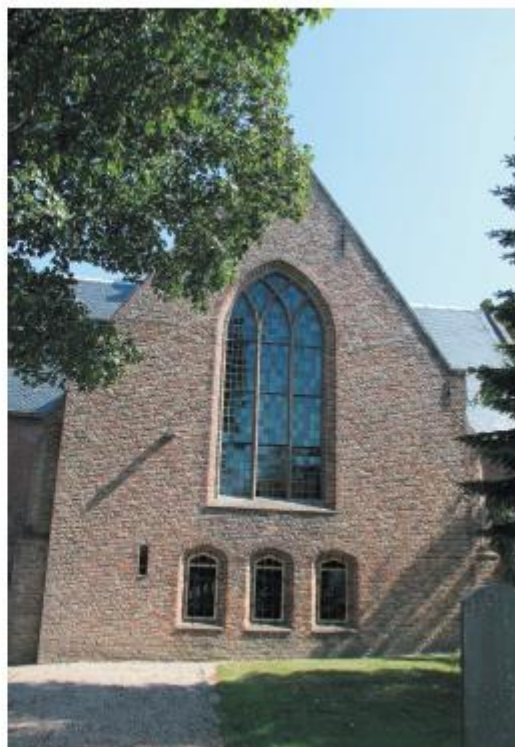
5. Bijlagen

5.1. Foto's bestaande situatie



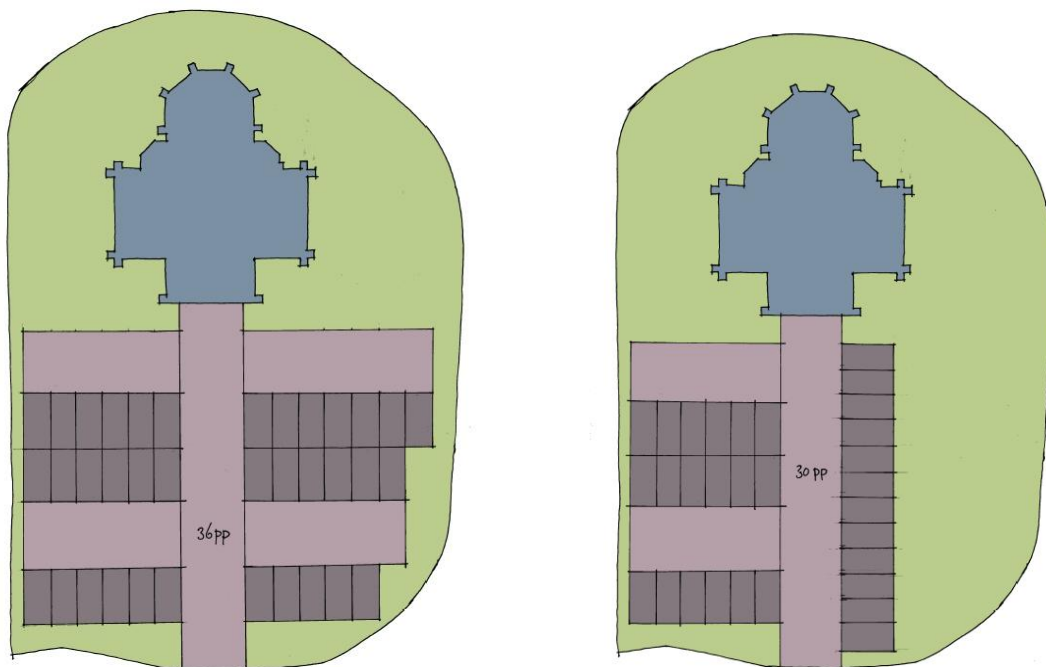
RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

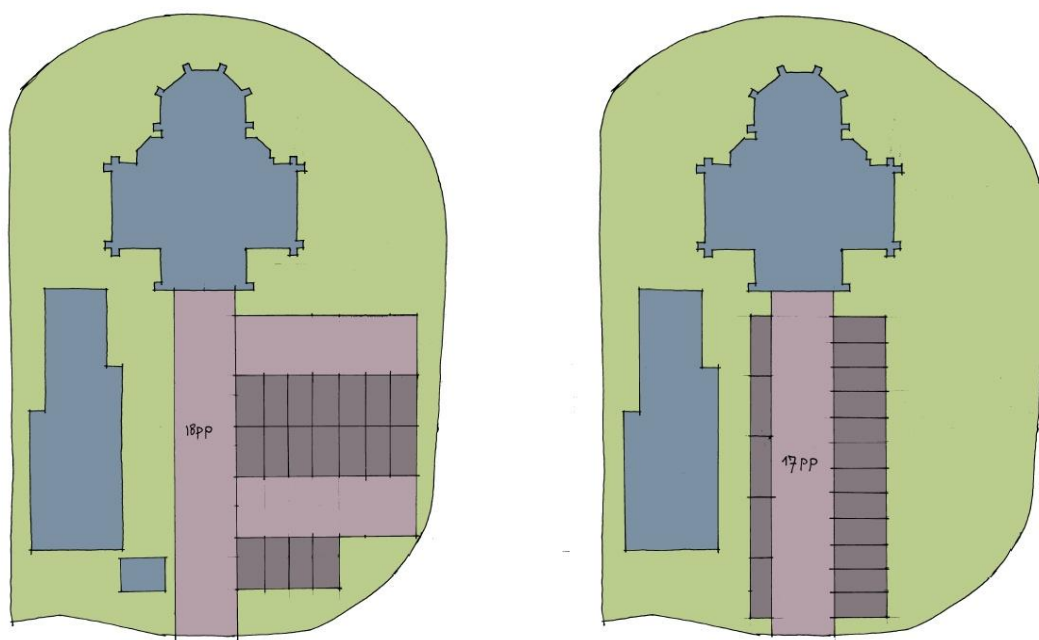


5.2. Parkeersituatie

- Situatie met 36 parkeerplaatsen en 30 parkeerplaatsen en sloop van 'De Rank'.



- Situatie met 18 parkeerplaatsen en 17 parkeerplaatsen en behoud van 'De Rank'.





ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

5.3. Bouwtechnisch onderzoek



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

5.4. Kadastraal bericht



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

5.5. Plattegronden