

Kerkgebouwen Kampen

16 september 2015

Concept
ten behoeve van informatieavond

Kerkgebouwen Kampen

2015



Inleiding

Voor u ligt het conceptrapport 'Kerkgebouwen Kampen'. Dit rapport heeft betrekking op 6 protestantse kerkgebouwen in Kampen.

Vanuit de Hervormde Gemeente en de Gereformeerde Kerk van Kampen is aan KAAder kerkadvies gevraagd om de kerkgebouwen in beeld te brengen en onderling te vergelijken op verschillende punten.

Deze opdracht staat in het kader van het proces om binnen protestants Kampen het aantal gebouwen te reduceren.

Doel

De informatie die opgenomen is in dit rapport is gericht op het proces van gebouwreductie en is bedoeld als informatie voor wijkgemeenten, wijkkerkenraden en wijkwerkgroepen. Zij zullen binnenkort - mede op basis van deze informatie - een eerste en tweede voorkeur voor een kerkgebouw moeten uitspreken. Van de meeste gebouwen is veel meer documentatie en achtergrond te vinden dan opgenomen in dit rapport. Hiervoor verwijzen we u echter naar andere bronnen. Ook de orgels nemen in dat opzicht de tweede plaats in, alhoewel

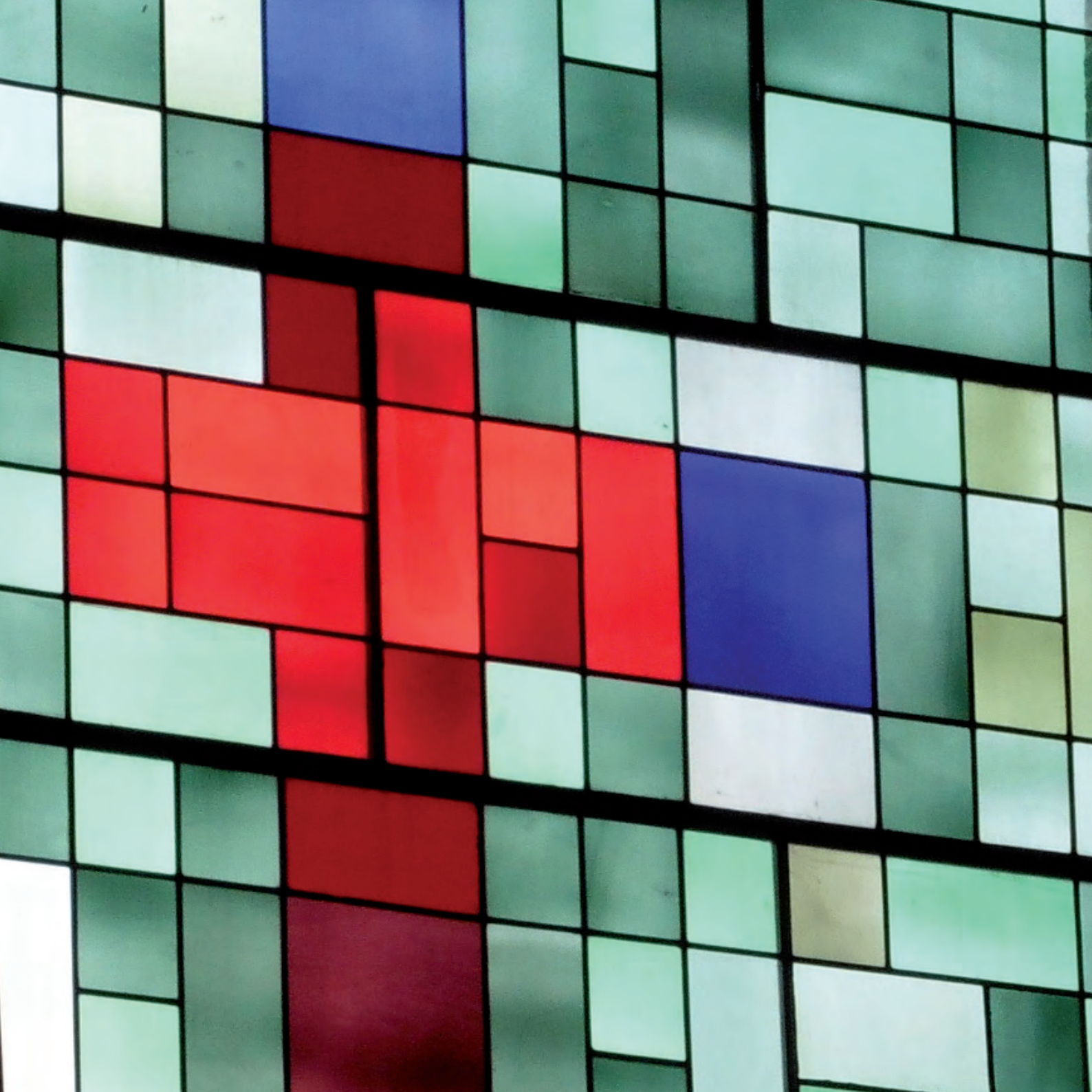
deze (in de meeste gevallen) niet los kunnen worden gezien van de gebouwen.

Vervolg

Na het moment van besluitvorming is meer bekend over welke gebouwen wel en welke niet meer zullen worden gebruikt voor de erediensten. Dan zijn naar verwachting (eventueel in samenwerking met derden) nadere stappen en onderzoeken noodzakelijk om te komen tot een verantwoorde afvloeiing of wijzigingen in het gebruik. Op dat moment is mogelijk ook overleg nodig met de gemeente Kampen en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over bestemmings- en gebruikswijzigingen, ingrepen in monumenten en dergelijke.

Werkwijze

De in dit rapport opgenomen informatie is onder andere tot stand gekomen door gesprekken met diverse betrokkenen, gebruikers, kerkenraadsleden, beheerders, kerkrentmeesters, kerkelijke bureau's en de stuurgroep Toekomst kerkgebouwen. Zonder hun inbreng zou dit rapport niet volledig zijn.





Leeswijzer

Om de gebouwen onderling enigzins te kunnen vergelijken is in dit rapport per gebouw dezelfde wijze van analyseren gevolgd.

Per kerkgebouw is achtereenvolgens gekeken naar de huidige situatie, de aanpasbaarheid van het gebouw ten behoeve van kerkelijk en ander gebruik en het bredere gebruik van het gebouw.

Vervolgens vindt u per kerkgebouw de confrontatie van de wensen vanuit de wijk-gemeenten met de gebouweigenschappen. Na de exploitatieve gegevens volgen per gebouw tot slot de herbestemmingsmogelijkheden en - voor zover van toepassing - de herontwikkelingsmogelijkheden (sloop-nieuwbouw).

Aanvullend

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor uitbreiding en aanpassing van het gebouw is o.a. rekening gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de stedenbouwkundige mogelijkheden in de omgeving, de eigendomsgrenzen en de bestaande ruimtelijk-architectonische karakteristieken van het gebouw. Tevens is rekening gehouden met monumentale of beschermde status van het gebouw en de 'financiële impact' van de ingrepen.

In het voorliggende document wordt soms (in rode letters) verwezen naar separate bijlagen. Deze zijn op het moment van verschijnen van dit concept-rapport (nog) niet publicabel en daarom niet opgenomen.

Noorderkerk



Historie | monumentaliteit

De Noorderkerk is gebouwd in 1916. Zij is grondig gerestaureerd in 2007. In 2014 is zij - in afwachting van definitieve besluitvorming - tijdelijk buiten gebruik gesteld.

Het orgel dateert uit 1982 en is van de firma Kaat & Tijhuis uit Kampen.

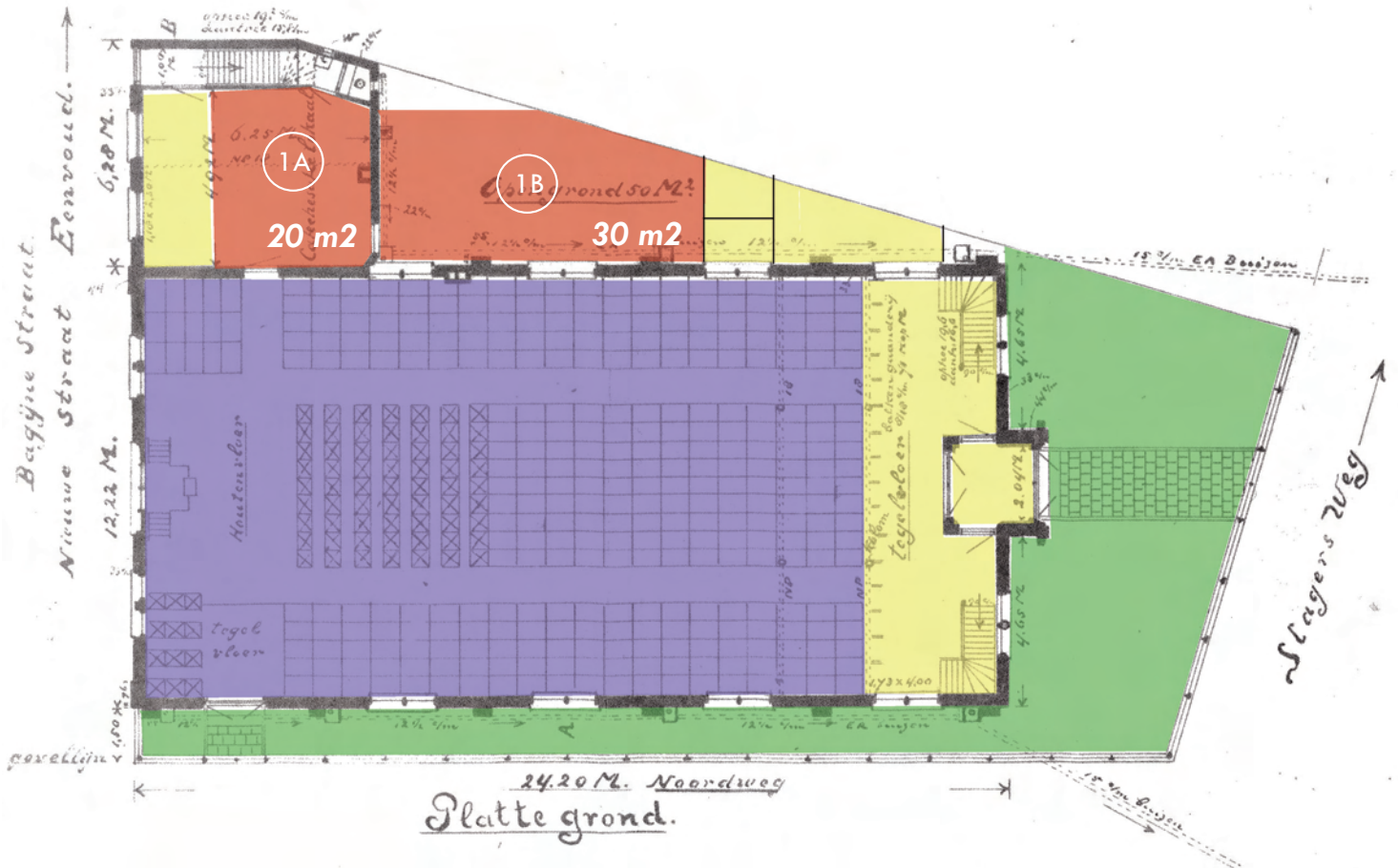
De buitenschil van het kerkgebouw is aangeduid als 'karakteristiek' (zie paragraaf 'Bestemmingsplan Noorderkerk').





Noorderkerk





Legenda:

-  kerkzaal
-  zaal (met nummer)
-  grote zaal
-  ondersteunende ruimte
-  buitenruimte

* Kerkzaal

aantal zitplaatsen ca. 500 (inclusief galerij)

* Zalen

zaal 1A en 1B koppelbaar

* Ondersteunende ruimten

entree / garderobe, toilet, keuken, hal, torenportaal

Huidig gebouw:

Het gebouw heeft een mooie, verzorgde, eenvoudige en lichte kerkzaal. Naast de kerkzaal kent het gebouw weinig ontmoetingsruimte en weinig (aantrekkelijke / representatieve) nevenruimten. De voorzieningen als keuken en toiletten zijn beperkt en gedateerd.

De kerkzaal biedt door het verwijderen van de voorste banken voldoende ruimte voor het liturgisch centrum. Voor het overige is de kerkzaal opgevuld met banken, waardoor de brede bruikbaarheid beperkt is.

Huidig gebruik :

Het gebouw wordt voornamelijk kerkelijk gebruikt t.b.v. een wijkgemeente (tot 2014). Voor de nevenruimten wordt gebruik gemaakt van het 100 meter verderop gelegen gebouw Noorderlicht.

Boven de entree aan de Begijnestraat en boven zaal 1a bevindt zich een kleine bovenwoning (eerste etage en kap). Deze is op dit moment verhuurd.

Naast het kerkelijke gebruik is er incidenteel sprake van verhuur aan derden. Deze verhuur is passief (alleen op verzoek) en kleinschalig van aard.



Toelichting kerkgebouw

Het kerkgebouw valt in het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' (vastgesteld 21 07 2011).

Het perceel en het pand zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen

(educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)

(wonen is dus planologisch niet toegestaan)

- behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

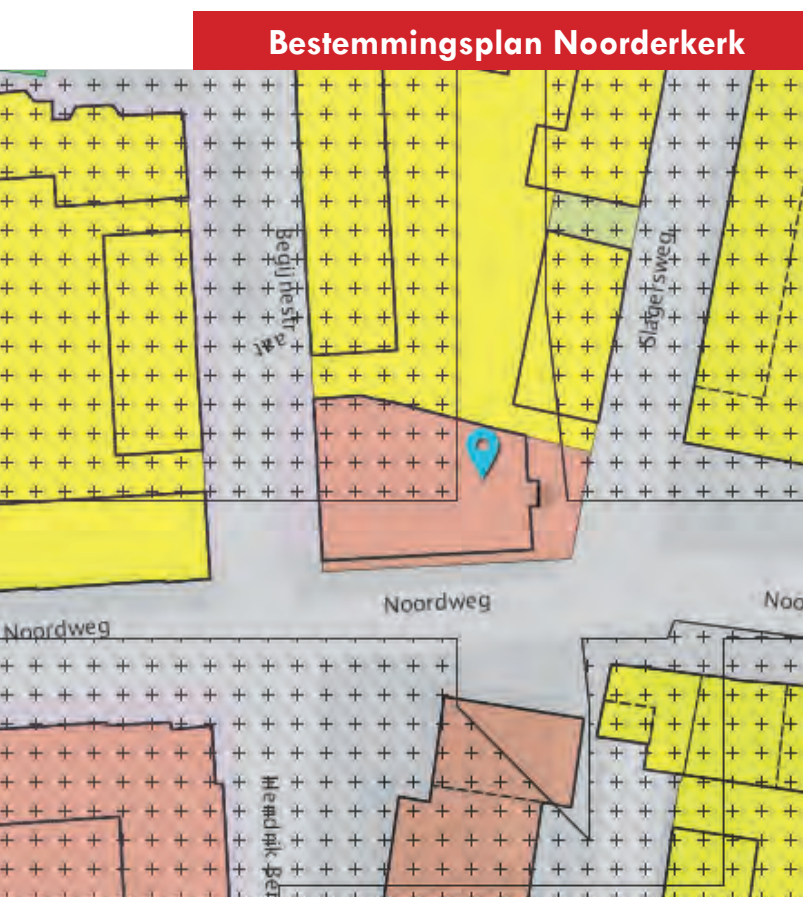
(het gevelbeeld naar de openbare ruimte dient gehandhaafd te worden)

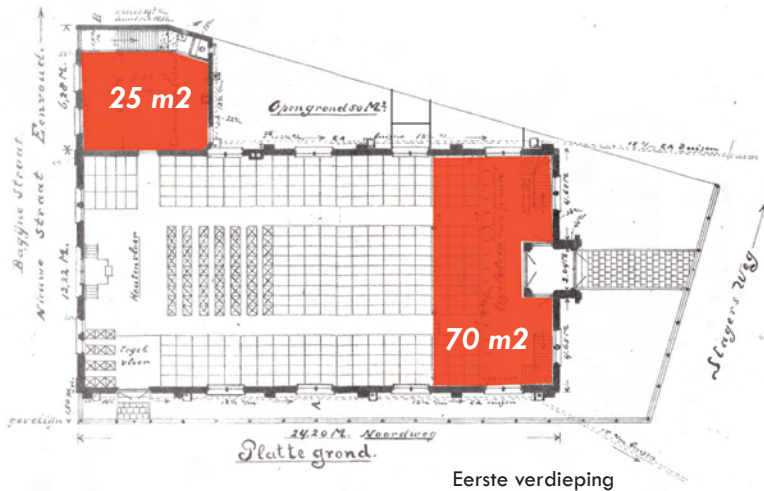
- dubbelbestemming Archeologische waarde

(bij ontwikkelingen en werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd gelden restricties)

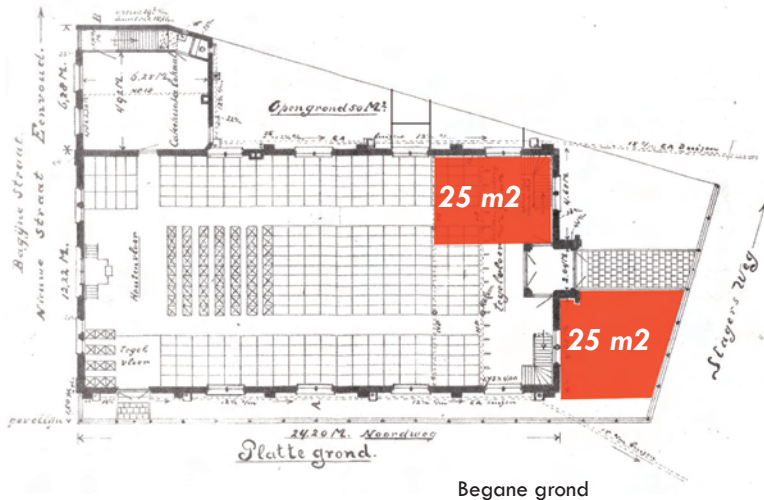
- er ligt een bouwvlak om de huidige contour van het kerkgebouw en de bijbehorende woning

(buiten de huidige schil dus geen uitbreidingen mogelijk)





Eerste verdieping



Begane grond

Uitbreidingen buiten de huidige gebouwschil passen niet in het bestemmingsplan.

Interne aanpassingen ten behoeve van kerkelijk gebruik zijn denkbaar. Zo kan op de begane grond in de kerkzaal een zaalruimte worden gemaakt. Deze aanpassing gaat wel ten koste van zitplaatsen. Een vergelijkbare ruimte kan aan de zuidzijde van het gebouw worden gerealiseerd. Eventueel kan de galerij worden dichtgebouwd.

Uitbreiding binnen de woning is denkbaar, maar let op: de woning is op dit moment verhuurd. De woning op de 1e etage kan worden gebruikt als zaalruimte (25 m²).

Inbreidingen zorgen wel voor extra druk op de gebruiksruimte. Extra capaciteit is nodig voor de keuken, toiletten, berging e.d.

Conclusie:

Huidig gebouw is geschikt voor kerkelijk gebruik, maar heeft (zonder het Noorderlicht) te weinig nevenruimte. Er is interne 'uitbreiding' en aanpassing mogelijk!

Gebouw in omgeving Noorderkerk

Omgeving

De Noorderkerk staat in midden in een woonwijk die rond 1900 is ontwikkeld. De woonwijk staat bekend als Brunnepe. Oorspronkelijk vormde Brunnepe een zelfstandig vissersdorp. De woonwijk wordt op dit moment voor een deel getransformeerd. Onder andere op het gebied tussen de Noorderkerk en het Noorderlicht worden nieuwe woningen ontwikkeld.

Functioneel gezien bestaat de omgeving voornamelijk uit woningen. Het type woningen verschilt (gestapeld tot 4 lagen, beneden-boven-woningen, grondgebonden woningen).

Gebouw

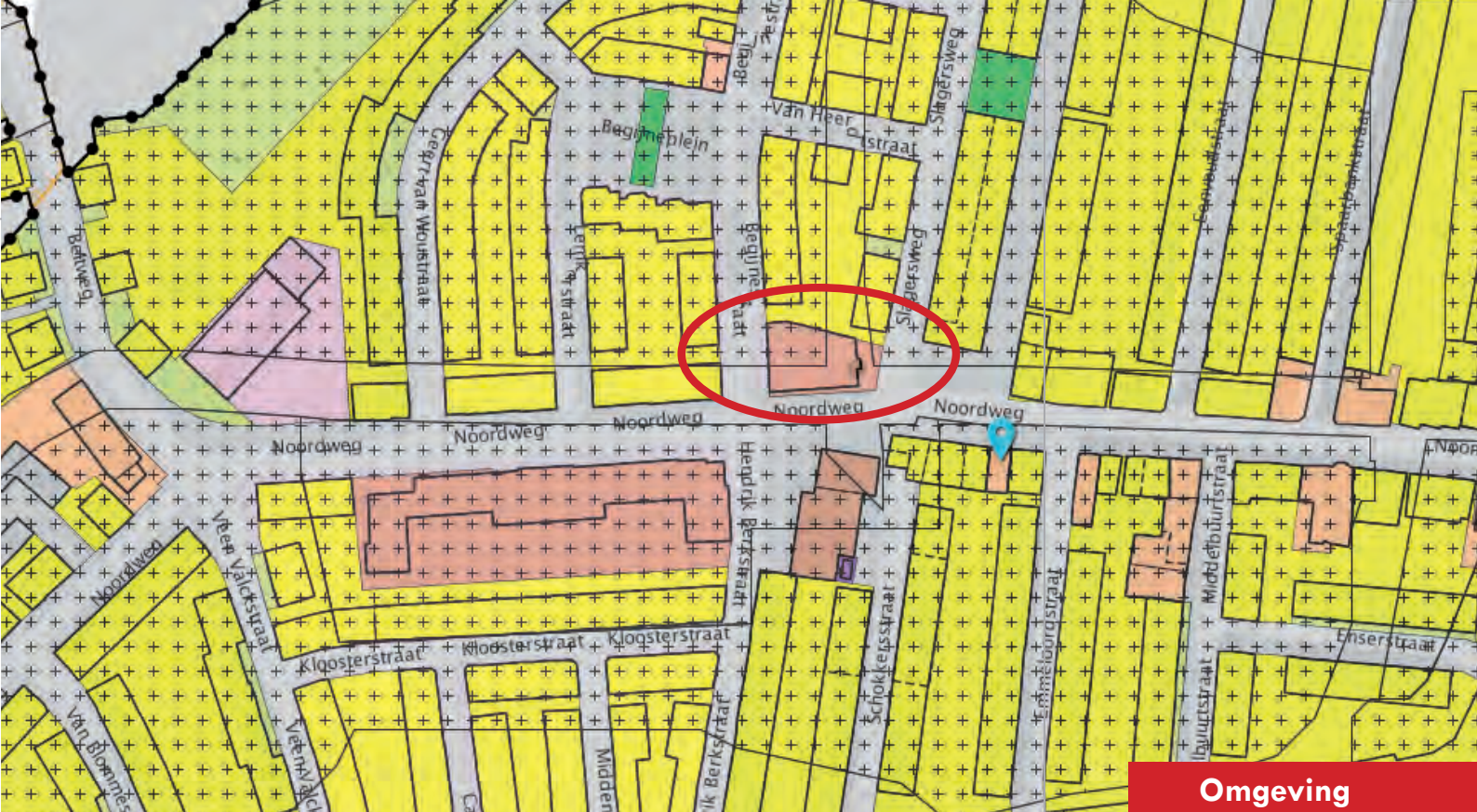
Het kerkgebouw neemt hierin een vanzelfsprekende plaats in qua schaal, materiaal en functie. Het betreft een maatschappelijke functie, midden tussen de woningen en andere voorzieningen, maar staat niet opvallend centraal. Het gebouw is in beperkte mate beeldbepalend voor de omgeving.

Functies omgeving

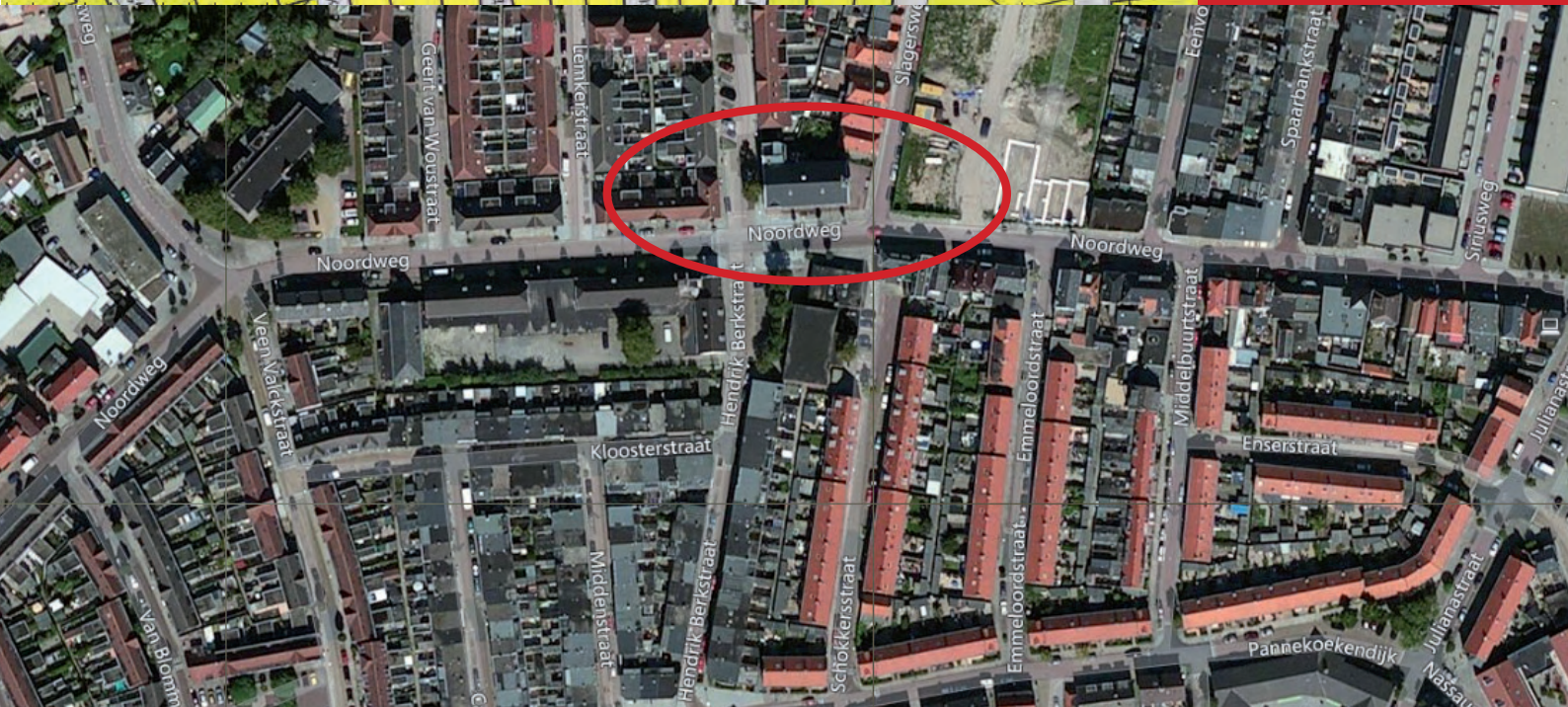
In de nabije omgeving zijn verschillende grotere panden met een gemengde / maatschappelijke functie. Hier past de functie van de kerk prima bij, ook in het geval van een uitbreiding van (het gebruik van) het gebouw.

Parkeren

Het gebouw heeft nagenoeg geen eigen grond. Voor parkeren is men dus aangewezen op de openbare ruimte. Het parkeren is hier vrij. De beschikbaarheid van de parkeerplaatsen hangt echter sterk samen met (het tijdstip op) de dag. Door de week overdag is er best wat ruimte, maar in het weekeinde en 's avonds is men aangewezen op verder weg gelegen parkeerplaatsen.



Omgeving



Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting kerkelijk gebruik

Het gebouw is vanzelfsprekend geschikt om te worden (blijven) gebruikt als kerk. Afhankelijk van de eisen kan het gebouw dienen als uitvalsbasis voor een wijkgemeente.

Indien het gebouw wordt gebruikt in combinatie met het Noorderlicht, zullen er (afhankelijk van de wensen) naar verwachting geen aanpassingen nodig zijn, behalve op het gebied van de voorzieningen. Indien gewenst is het zelfs mogelijk om het gebouw aan te passen, zodat de nevenruimten kunnen worden geïntegreerd in het gebouw en het Noorderlicht hiervoor niet meer nodig is. Dit gaat wel ten koste van zitplaatsen

Liturgische aanpassingen zijn beperkt mogelijk. Eventueel is het liturgisch centrum (ten koste van zitplaatsen) te vergroten en kunnen de banken worden vervangen door stoelen.

Kerkelijk en algemeen gebruik

Het gebouw is in haar huidige hoedanigheid niet erg geschikt voor intensief gebruik door derden. Het ontbreekt aan voldoende en kwa-

litatieve voorzieningen, de nevenruimten zijn onvoldoende representatief en de kerkzaal is in haar eigenheid te specifiek om breed te kunnen worden gebruikt.

Bij voortzetting van het kerkelijk gebruik (ook na aanpassing van het gebouw) zal de bezettingsgraad van het gebouw zodanig zijn dat er weinig ruimte in het gebouw en de agenda overblijft voor gebruik door derden.

Een combinatie van het gebruik van de Noorderkerk en Noorderlicht vormt voor derden hoogstwaarschijnlijk geen meerwaarde. Dit vanwege de onderlinge afstand en de totaal verschillende gebruiksmogelijkheden van de beide panden.

Conclusie:

De Noorderkerk is - afhankelijk van de wensen - geschikt (te maken) voor kerkelijk gebruik. Een substantieel breder en intensiver gebruik van het gebouw ligt op dat moment niet meer voor de hand.



Concept



Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor de Noorderkerk in hoofdlijnen als volgt opgebouwd / geraamd (zie [separate bijlage](#)):

Bruto onderhoudskosten:	€ 27.000
Energie en water:	€ 4.000
Verzekering en belasting:	€ 2.000
<i>Subtotaal:</i>	€ 33.000

Verhuuropbrengsten	€ 1.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 0
<i>Subtotaal:</i>	€ 1.000

Totaal exploitatie (ex personeel) - € 32.000

Toekomst:

In het geval dat de Noorderkerk als kerk in gebruik blijft zal er weinig ruimte zijn voor het genereren van extra inkomsten. Wellicht kunnen de verhuuropbrengsten en de overige inkomsten wel iets stijgen, maar dat zal geen substantiële bijdrage leveren. Het - relatief bescheiden - tekort op de exploitatie zal naar verwachting blijven bestaan.

Noorderkerk en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijkgemeente. De wijken hebben hierin (meestal) op verzoek nog geen specifieke concrete voorkeur uitgesproken voor één van de gebouwen¹.

Om een beeld te krijgen van de huisvestingsmogelijkheden zijn de wensen van de wijken naast de resultaten van de analyse van de gebouwen gelegd. Door de stuurgroep zijn aan de wijken verschillende vragen gesteld². Die vragen zijn voor deze confrontatie omgezet in een 9-tal criteria. Op de volgende pagina is het resultaat van de confrontatie voor de Noorderkerk grafisch weergegeven.

Conclusies Noorderkerk

Bij de Noorderkerk blijkt dat de capaciteit van de kerkzaal en de beschikbaarheid van nevenruimten een obstakel vormen voor de wijken.

De PWG i.w. zou voor haar reguliere diensten in de meeste gevallen gebruik kunnen maken van de kerkzaal, maar voor de speciale diensten is deze te klein. De kerkzaal is niet

aanpasbaar.

Alle wijken willen graag de nevenruimten onder hetzelfde dak als de kerkzaal. Dit betekent dat gebruikmaken van het Noorderlicht niet de voorkeur heeft. Daarmee heeft de Noorderkerk - zelfs indien het gebouw wordt uitgebreid - onvoldoende geschikte nevenruimte heeft voor de wijken.

Daarnaast vormt de geografische ligging van het gebouw een punt: twee van de drie wijken vinden dat het gebouw in de geografische wijk moet liggen. Voor de Noorderkerk geldt dat alleen voor wijk A / WK. Deze wijk is op dit punt verdeeld.

Conclusie

De Noorderkerk blijkt functioneel ongeschikt voor de wijkgemeenten, ook na aanpassing ervan. Daarnaast vormt o.a. de geografische ligging een belemmering.

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

² Deze vragen zijn opgenomen in Bijlage XX.

Bij het bepalen van de mogelijk toekomstige functie van de Noorderkerk is er - mede op basis van de gebouwkenmerken (zie vorige paragraaf) van uit gegaan dat er geen sprake zal zijn van kerkelijk en breder gebruik tegelijkertijd. Tevens is er van uit gegaan dat de Hervormde gemeente geen eigenaar meer zal zijn, omdat dat geen (kerkelijke) meerwaarde met zich mee zal brengen. Voor een aantal functies geldt dat deze niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Mogelijk toekomstige functie (vanuit de context):

Bij afstoot is het - vanuit de context bezien - denkbaar om het gebouw te herbestemmen tot een gebouw met één van de volgende functies:

- sociaal-maatschappelijk
- educatief
- wonen
- cultuur

De omgeving is minder geschikt voor functies als bedrijven, detailhandel / horeca of zakelijk gebruik. Hierin spelen de omgevingskenmerken en de 'concurrentie' met de binnenstad een belangrijke rol. Het vestigen van een bedrijf midden in een woonwijk lijkt vanwege de mogelijke overlast ook niet heel voor de hand liggend. De culturele functie zal van lokale aard zijn:

voor stadsbrede cultuur is er reeds voldoende aanbod in de binnenstad. Op het gebied van lokale activiteiten is er sprake van redelijk wat concurrerend aanbod aan zaalruimte in de directe omgeving van het kerkgebouw.

Mogelijk toekomstige functie (geschiktheid gebouw):

Het gebouw is specifiek ontworpen en gebouwd voor haar religieuze functie. Daarbij is de (oorspronkelijke en huidige) inrichting niet gericht op breed gebruik. Het gebouw kent weinig overmaat (zowel in- als extern), waardoor wijzigingen en toevoegingen beperkt mogelijk (of kostbaar) zijn.

Het gebouw is daarom slechts beperkt geschikt voor andere functies.

Afhankelijk van de specifieke gebruikerswensen is er in de meeste gevallen een flinke verbouwing nodig, voordat het gebouw geschikt is voor een andere functie. Of de kerkzaal is te groot en deze moet (deels) verbouwd worden tot kleinere ruimten (educatie) of de kerkzaal kan in haar huidige hoedanigheid worden gebruikt, maar er zijn te weinig nevenruimten (sport). Daarnaast zijn de aanwezige voorzieningen te beperkt / te gedateerd. Deze benodigde investeringen zullen naar verwach-

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie	
Noorderkerk					
sociaal-maatschappelijk	■	■	■	■	
educatief	■	■	■	■	(muziek)school, huiswerkinstituut
cultureel	■	■	■	■	expositie, muziek,
toerisme	■	■	■	■	
sport	■	■	■	■	sportschool,
zakelijk	■	■	■	■	kantoor, zalencentrum, vergaderruimte
bedrijf	■	■	■	■	
detailhandel-horeca	■	■	■	■	
wonen	■	■	■	■	
geschiktheid gebouw betreft het gebouw in haar huidige staat					
geschiktheid gebouw na aanpassing houdt rekening met intact laten van buitenschil					

ting een prijsdrukkend effect hebben op de verkoopprijs. Om deze verkoopprijs te kunnen bepalen is een taxatie noodzakelijk.

Een woonfunctie vraagt om een forse verbouwing. Indien er sprake is van één woning, valt dit nog redelijk in te passen. Mede gezien het feit dat de buitenschil beschermd is, zal het inpassen van meerdere woningen lastig worden (lichttoetreding, isolatie).

Het vestigen van een sociaal-maatschappelijke functie is denkbaar. De investeringscapaciteit is dan echter vaak beperkt. Behalve bij een huisartsenpost of een andere specifieke functie. De kerkzaal is hiervoor echter te groot en het aantal nevenruimten te weinig. Hiervoor is daarom ook een aanzienlijke verbouwing noodzakelijk. n er in de directe nabijheid al een huisartsenpost zit, is het niet te verwachten dat deze functie op deze plek zal komen.



Het gebouw is specifiek als kerk ontworpen, met weinig 'overmaat'. Dit schept beperkingen voor herbestemming. Daarnaast is de buitenschil 'beschermd'; dit werkt beperkend voor het aantal functies.

De kerkzaal is vrij groot t.o.v. de overige ruimten en het aantal geschikte overige (neven-) ruimten is zeer beperkt. Ten behoeve van een andere functie is daarom in de meeste gevallen een flinke verbouwing nodig om kerkzaal op te delen en geschikte / kleinere ruimten te maken. Dit vraagt een forse investering, die de exploitatieve mogelijkheden voor derden zal drukken en daarmee de opbrengstpotentie van het gebouw naar verwachting zal beperken.

Vanuit de omgeving gedacht zijn er niet zoveel functies die tot een succesvolle herbestemming zullen leiden en de functies die wel in de omgeving passen, ondervinden concurrentie van elders / derden.

Naar verwachting zijn er mogelijkheden voor een specifieke maatschappelijke functie. Het realiseren hiervan is echter sterk afhankelijk van één vraag uit de markt.

Voor meer algemene maatschappelijke functies ('zaaltjesverhuur') is het gebouw redelijk geschikt. Op dit gebied is echter vrij veel aanbod in de buurt en hierop is het lastig om een sluitende exploitatie te bouwen.

Indien de Noorderkerklocatie zou worden herontwikkeld is het van belang om nader te onderzoeken wat de betekenis is / consequenties zijn van 'beschermde gebouwschil'. Indien deze bescherming integraal gehandhaafd blijft, resteert slechts een herbestemming.

Functioneel gezien ligt bij een herontwikkeling een woonfunctie het meest voor de hand (zie paragraaf 'herbestemming Noorderkerk'). Vanuit de context zijn meerdere functies denkbaar. De economische haalbaarheid daarvan lijkt echter beperkt. Hierbij gelden dezelfde noties als weergegeven in de eerder genoemde paragraaf.

Bij een herontwikkeling tot wonen zal de woningtypologie nader moeten worden bepaald. De hoogte zal zich beperken tot maximaal 2 lagen met kap of drie lagen zonder kap.

De opbrengstpotenties van de locatie zullen naar verwachting de grondwaarde minus de sloopkosten bedragen, maar zullen middels een taxatie moeten worden bepaald.

Herontwikkeling Noorderkerk



Noorderlicht



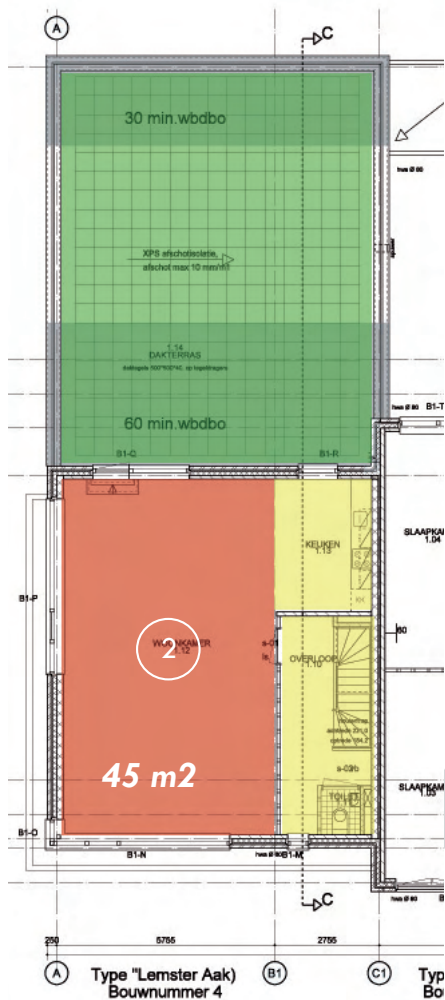
Noorderlicht





Noorderlicht





Legenda:

-  kerkzaal
-  zaal (met nummer)
-  grote zaal
-  ondersteunende ruimte
-  buitenruimte

* Zalen

zaal 2 (45 m²), zaal 3 (25 m²), zaal 4 (15 m²)

* Ondersteunende ruimten

toilet, keuken, gang, overloop, trap

Bestemmingsplan en aanpassingen

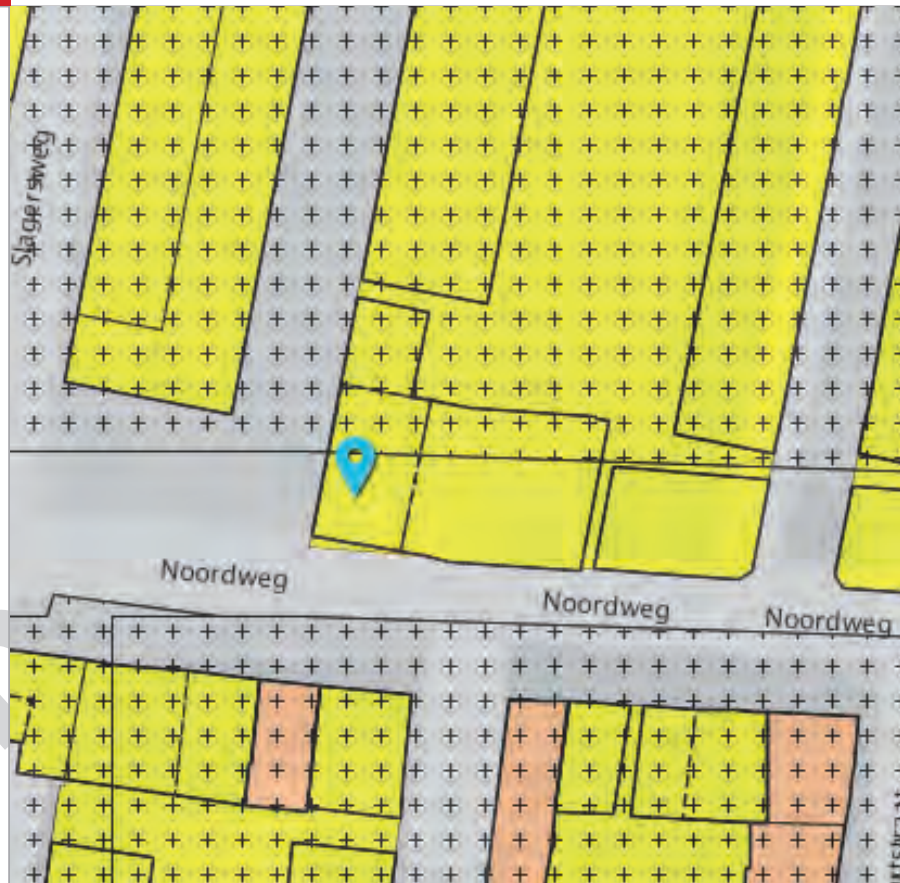
Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' (vastgesteld 21 07 2011).
Het perceel en het pand zijn bestemd voor:

- wonen, in gestapelde vorm
(geen maatschappelijke doeleinden)
- dubbelbestemming Archeologische waarde
- bebouwingscontour om huidige gebouw, hoogte maximaal 10 m, achterste gedeelte 4 m (als huidige situatie)

Aanpassingen / uitbreidingen

Op grond van het bestemmingsplan zijn er geen aanpassingen mogelijk. Buiten de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is er vanuit de locatie en het gebouw ook geen ruimtelijk verantwoorde manier om het gebouw uit te breiden.



Toekomst Noorderlicht

Voortzetting kerkelijk gebruik

Het gebouw is prima geschikt om te gebruiken als nevenruimte bij een kerk. Ook is het eventueel separaat van een kerkgebouw te exploiteren als 'zalencentrum' voor de wijkgemeenten, voor bovenwijkse voorzieningen of externen.

Kerkelijk en algemeen gebruik

Het gebouw is in haar huidige hoedanigheid goed te gebruiken als zalencentrum. De vraag is echter of dit een toegevoegde waarde biedt voor de protestantse gemeente van Kampen. De interne kerkelijke activiteiten zullen - bij eventuele afstoot van de Noorderkerk - in de nevenruimten van de andere kerkgebouwen plaatsvinden. Of er daarnaast nog vraag is naar extra nevenruimte op afstand is zeer de vraag.

Eventueel kan het Noorderlicht (daarnaast) worden gebruikt voor kerkelijke activiteiten van derden of voor buurtfuncties.

Dit zal naar verwachting geen duurzaam haalbaar exploitatiemodel opleveren. Bovendien

zou de protestantse gemeente hiermee een concurrent (o.a. eventueel ten opzichte van de Westerkerk) creëren.

Herbestemming

Een zeer voor de hand liggende vorm van herbestemming is het toekennen van een woonfunctie aan het gebouw. Hier is bij de bouw al rekening mee gehouden. Er is sprake van een tweetal entrees (één voor een benedenwoningen en één voor een bovenwoning). Met zeer geringe investering (en zonder bestemmingswijziging) kan het gebouw worden gereed gemaakt om te bewonen. Eventueel is het gebouw ook geschikt te maken als ruimte voor detailhandel of kinderopvang.

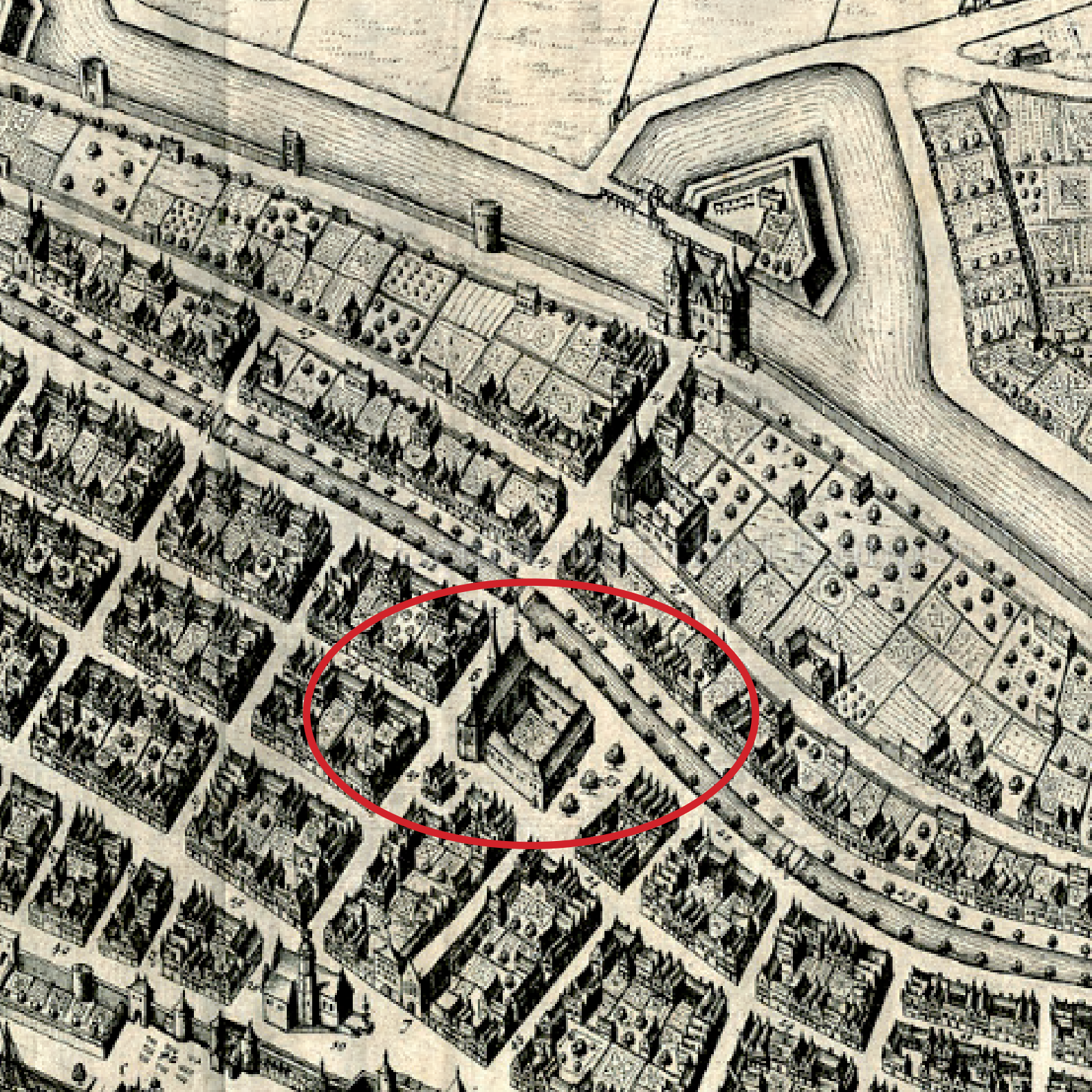
Herontwikkeling

Herontwikkeling van dit zeer jonge pand levert grote (boekhoudkundige) verliezen op. Dit is ook niet nodig, gezien het feit dat er sprake is van een zeer reële herbestemmingsmogelijkheid.



Toekomst

Broederkerk



De Broederkerk bestaat uit twee delen: de Broederkerk en het Broederhuis (de nevenruimten). Samen vormen deze twee het complex 'Broederkerk'. Dit complex heeft een rijksmonumentale status en komen we in de historie al rond 1300 tegen.

Het complex vormt samen met de huidige Stadsgehoorzaal, het Ikonenmuseum, de Nieuwe Markt en de Botermarkt een voormalig kloostercomplex voor Minderbroeders: de kerk vormde de kloosterkerk; het museum vormde de verblijfs- en slaapruijnte van de monniken. De Stadsgehoorzaal vormde de ziekenafdeling, de Nieuwe Markt de kruidentuin en de Botermarkt deed dienst als begraafplaats.

Het gebouw is een tweebeukige langgerekte hallenkerk waarvan de toren is verdwenen. Er is nog slechts sprake van een bescheiden klokkentoren ter hoogte van de koorsluitingen. De kerk werd in 1472 voor een groot deel verwoest en daarna herbouwd. In 1581 is de kerk overgegaan naar de protestanten. Op dat moment is de scheiding tussen Broederkerk en Broederhuis tot stand gekomen. Het Broederhuis bevindt zich in de voormalige koorruimten van de kerk. In de 19e eeuw is de kerk enkele malen gerestaureerd. In 2009 is zij voor het laatst gerestaureerd en aangepast aan eigentijds gebruik.

Het orgel heeft haar oorsprong in de 16e eeuw. Meerdere wijzigingen, uitbreidingen en restauraties hebben plaatsgevonden. O.a. door J. Morlet (1656) en F.C. Schnitger jr. in de periode (ca. 1790).

Het complex is - gezien haar historie en haar schaal - van groot historisch belang voor de stad Kampen.

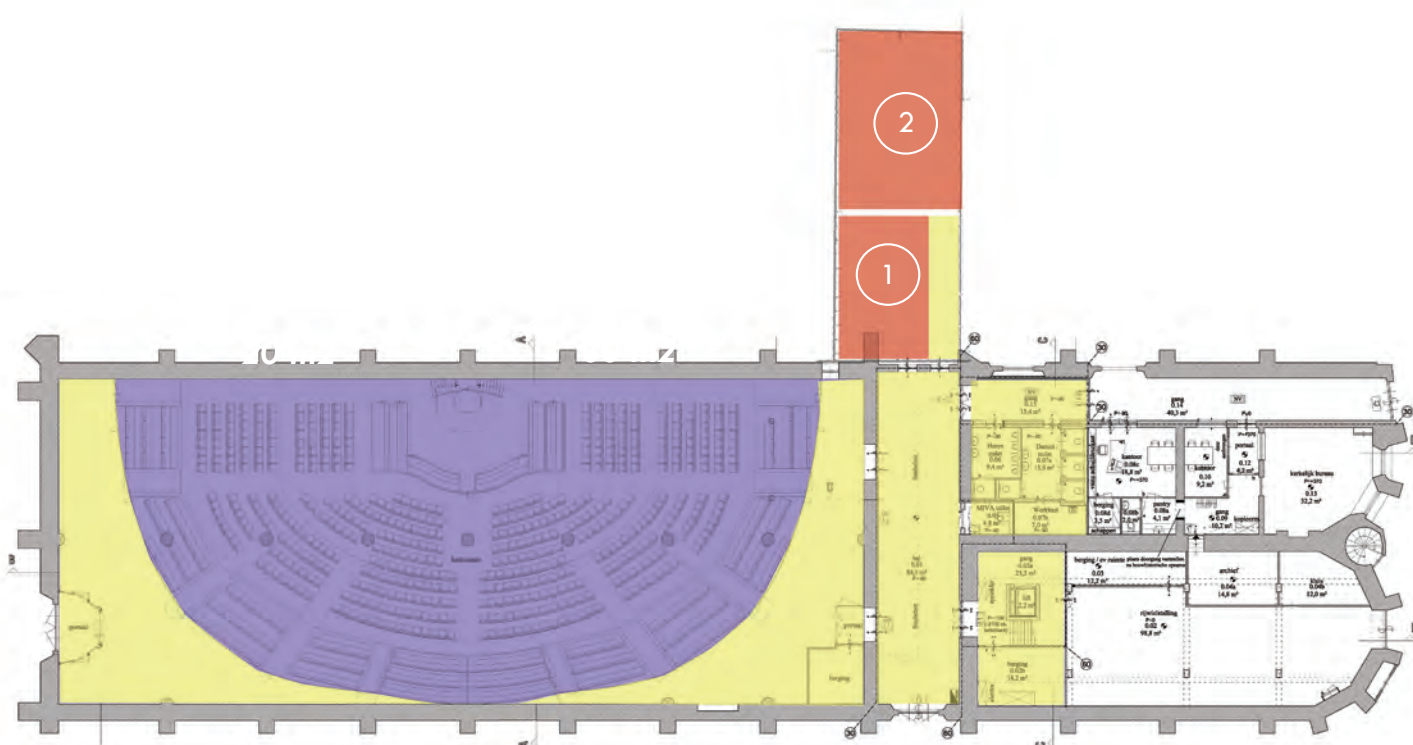
Straatbeeld 1855





Broederkerk





Begane grond

Legenda:

-  kerkzaal
-  zaal (met nummer)
-  grote zaal
-  ondersteunende ruimte
-  buitenruimte

BEGANE GROND

* Kerkzaal
aantal zitplaatsen ca. 800

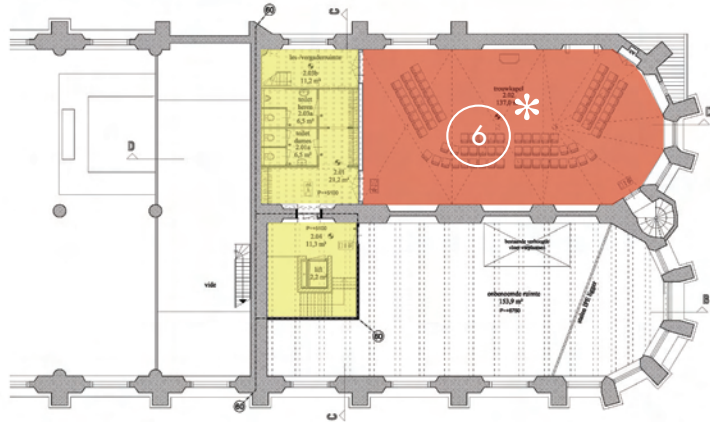
* Zalen
zaal 1 (ca. 40 m²) en zaal 2 (ca. 65 m²)

* Ondersteunende ruimten
entree, hal, voorruimte kerkzaal / garderobe, toiletten, trap

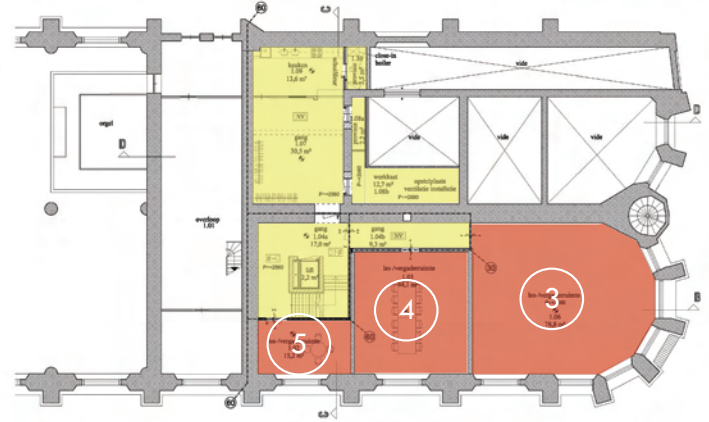


Broederkerk





2e Verdieping



1e Verdieping

Legenda:

-  kerkzaal
-  zaal (met nummer)
-  grote zaal
-  ondersteunende ruimte
-  buitenruimte

VERDIEPINGEN

1e verdieping

* Zalen

zaal 3 (75 m²), zaal 4 (ca. 45 m²), zaal 5 (ca. 15 m²)

* Ondersteunende ruimten

keuken, hal en trap, opslag, garderobe

2e verdieping

* Grote zaal: zaal 6 (ca. 135 m², kerkopstelling ca. 130 stoelen)

* Ondersteunende ruimten

toiletten, hal en trap

Toelichting kerkgebouw

Huidig gebouw:

Binnen de hoofdstructuur van de twee langge-rekte schepen is een vierkante, ten opzichte van de oorspronkelijke liturgische as gedraaide kerkzaal. Het interieur van de kerkzaal vormt een 'typisch' protestants interieur uit de 19e eeuw. Dwars over de schepen loopt een entreehal die de scheiding vormt tussen de 'Broederkerk' en het 'Broederhuis'.

In de oorspronkelijke koorruimten zijn een fietsenstalling en kantoren (kerkelijk bureau) gevestigd. Het interieur van de kerkzaal is grotendeels uit 1840 (liturgisch centrum en herenbanken) en heeft een aantrekkelijke schaal en verschijsningsvorm.

Het overgrote deel van de zitplaatsen bestaat uit stoelen. Deze inrichting is echter - mede door de hoogteverschillen - niet zo flexibel.

In de bijzondere kapel (Lemkerzaal) is het mogelijk om een kleinschaliger eredienst te houden (tot ca. 130 personen). Het gebouw heeft veel nevenruimten en goede voorzieningen als keuken, toiletten e.d.

Het geheel vormt een aantrekkelijk gebouw met een sterk historisch karakter en eigentijdse voorzieningen.

Huidig gebruik :

Het gebouw (de kerkzaal en de nevenruimten) wordt op dit moment voornamelijk kerkelijk gebruikt t.b.v. een wijkgemeente en deels voor gemeentebrede activiteiten als zalencentrum.

Het oostelijk deel van de begane grond aan de Botermarkt is op dit moment in gebruik als Kerkelijk Bureau van de Hervormde gemeente.

Een aanzienlijk deel van het gebouw is op dit moment in gebruik als opslag of overgedimensioneerde installatieruimte of als restruimte.

Naast kerkelijk gebruik wordt het Broederhuis verhuurd aan derden, met name voor zakelijk gebruik, koorrepetities, recepties en bruiloften. Ook vinden er in de Lemkerzaal regelmatig trouwdiensten plaats.



Broederkerk: uitbreiding | aanpassing?

Uitbreidingen buiten het gebouw zijn gezien de context, gebouweigenschappen en de monumentaliteit in eerste instantie niet denkbaar. Binnen het gebouw is sprake van ruimtelijke (en eventuele functionele) overmaat.

Gebruik van de ruimtes van Kerkelijk Bureau voor kerkelijk gebruik veronderstelt verhuizing ervan naar elders. Aangezien de indeling bouwkundig is afgestemd op het huidige gebruik ervan, lijkt het minder logisch om deze ruimten voor andere zaken te gaan gebruiken. De schaal van de ontstane ruimte voegt ook niet substantieel iets toe: zalen met een vergelijkbare grootte zijn reeds in het Broederhuis aanwezig.

In het gebouw zijn diverse andere mogelijkheden om meer gebruiksruidten *ten behoeve van kerkelijk gebruik* te realiseren. Deze zijn op dit moment bouwkundig nog niet geschikt voor ander dan huidig gebruik. Afhankelijk van het gewenste gebruik dient de toegankelijkheid, lichttoetreding, afwerking en ook het voorzieningenniveau te worden aangepast.

Zo is het denkbaar dat de huidige - niet in gebruik zijnde - fietsenstalling op de begane grond voor andere doeleinden wordt gebruikt. De lichttoetreding is hier beperkt: het aantal denkbare functies dus ook.

Nader onderzoek moet uitwijzen of het constructief en ruimtelijk mogelijk is om boven de huidige noordelijke uitbouw (boven de consistoriekamer) mogelijk is om 1 of 2 kamers te realiseren.

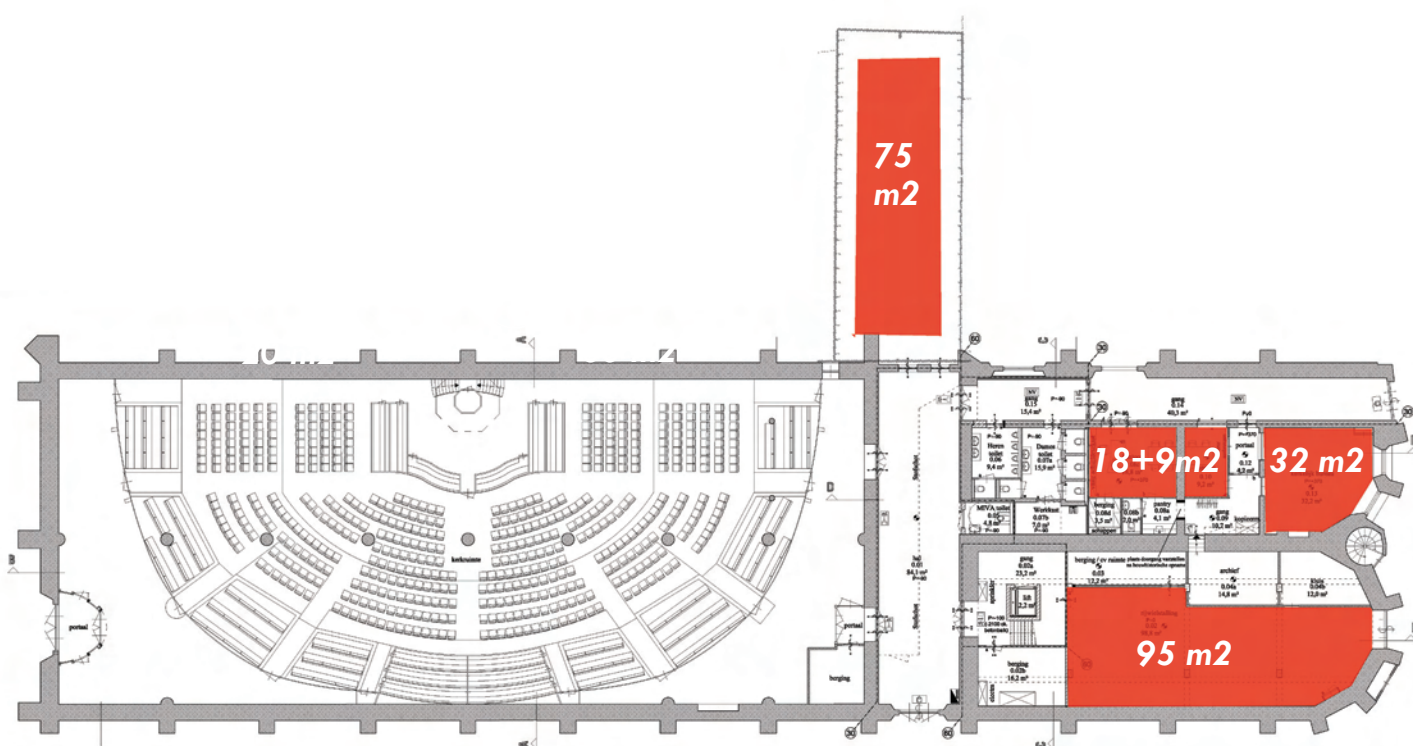
Op de verdiepingen is boven de centrale hal een royale en mooie 'overloop' geschikt te maken voor gebruik. Tevens is er ruimte voor meerdere functies op de verdiepingen naast de Lemkerzaal. Afhankelijk van de ingreep en het type zaalruimte is deze ruimte in één of twee lagen in te delen.

De kerkzaal is slechts beperkt aan te passen: het interieur is beschermd. Gezien de 'al-omvattendheid' van dit interieur (preekstoel, doophek, herenbanken) zijn ook liturgische wijzigingen slechts zeer beperkt mogelijk.

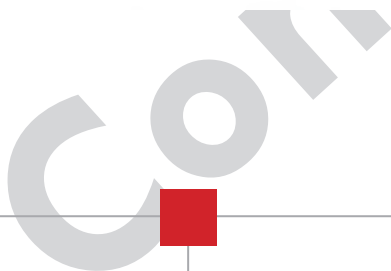
Conclusie:

De Broederkerk is goed geschikt voor kerkelijk gebruik. De kerkzaal is beperkt tot niet-aanpasbaar. Qua nevenruimten is er reeds veel in het gebouw aanwezig, maar zijn er ook nog (forse) uitbreidingsmogelijkheden.

Het voorzieningenniveau is eigentijds en voldoende.



Begane grond



BEGANE GROND

* huidig kerkelijk bureau bevat 3 verblijfsruimten

* huidige fietsenstalling / berging (95 m², lichttoetreding beperkt)

VERDIEPING

* ruimte boven consistorie (75 m²)

Broederkerk

Gebouw in omgeving Broederkerk

Omgeving

De Broederkerk staat in het hart van de binnenstad van Kampen. Er is sprake van een stedelijk milieu. Het gebouw staat op een historisch belangrijke plek van Kampen, vlakbij het toeristische en winkelgedeelte van de binnenstad. Direct naast het kerkgebouw liggen de Stadsgehoorzaal en het Ikonenmuseum van Kampen.

Gebouw

Het gebouw is in haar verschijningsvorm en hoogte niet heel dominant bepalend voor de stad: zij is ingenesteld in de stedelijke structuur van Kampen. Tegelijkertijd is zij - samen met de gebouwen van het voormalige kloostercomplex - van groot belang voor de stad. Qua schaal, lengte en oppervlak is zij wel dominant aanwezig: het gebouw strekt zich uit van de Botermarkt tot aan de Burgwal.

Funcies omgeving

In de omgeving van het kerkgebouw zijn de volgende functies te vinden:

- relatief veel maatschappelijke voorzieningen
- cultuur en ontspanning
(zalencentra, theater, kunst)
- centrumdoeleinden
(brede mix van bestemmingen) ten oosten van de Broederkerk rondom de

Botermarkt en de Oudestraat

- wonen

(langs Vloeddijk en Burgwal, met evt. centrumfunctie op begane grond).

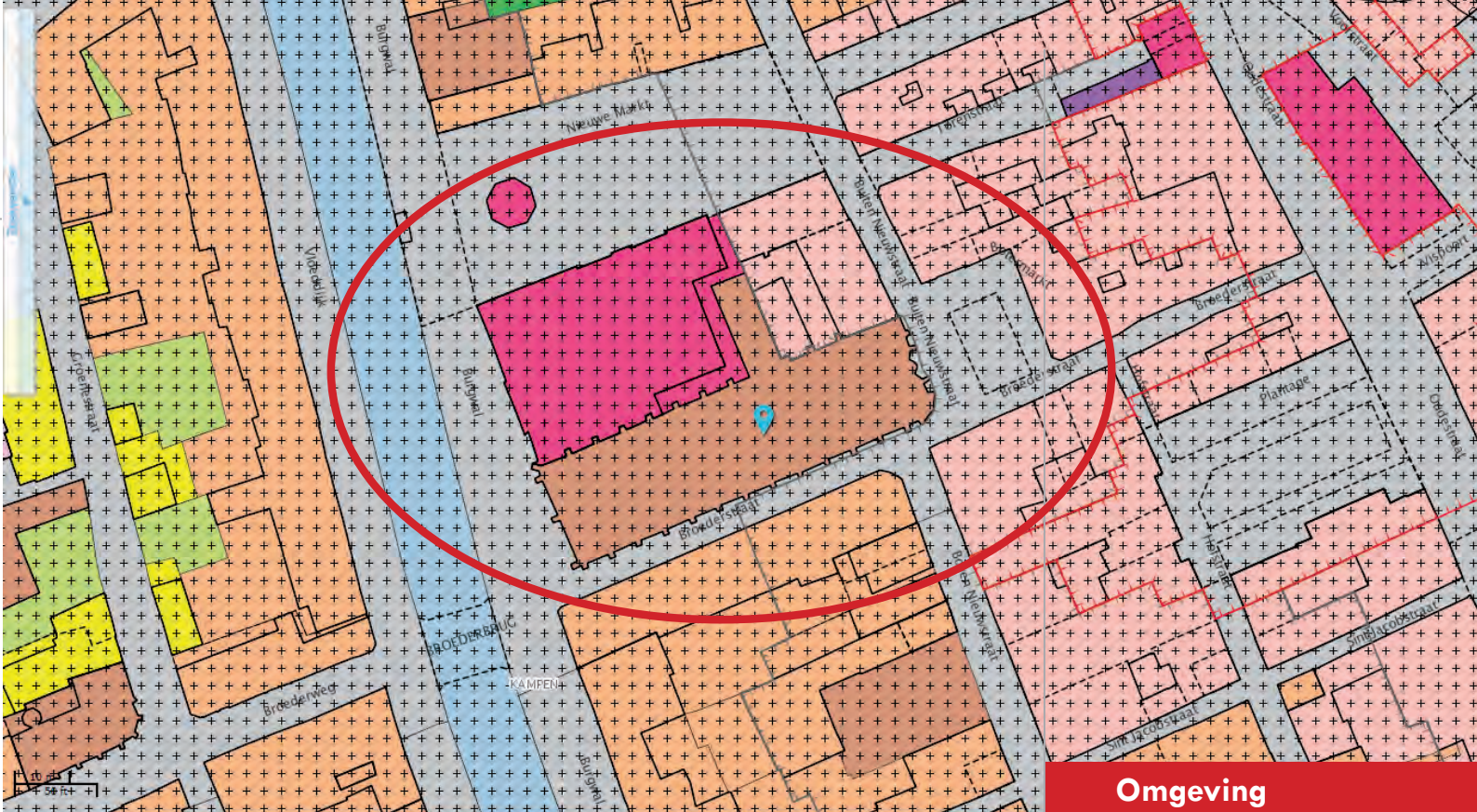
De functie van de kerk past hier prima bij, ook in het geval van een intensivering en breder gebruik van het gebouw.

Parkeren

Het parkeren in de omgeving is grotendeels betaald. De meeste ruimte is er op de Nieuwe Markt of langs de Burgwal. Afhankelijk van het tijdstip is er op korte of langere afstand (parkeergarage) voldoende ruimte beschikbaar. Bij het gebouw zelf is geen parkeerruimte. Er is nagenoeg geen sprake van eigen grond buiten het bebouwde.

Fietsparkeren vindt op dit moment in de openbare ruimte plaats.

Het afzetten van mensen en het laden en lossen kost enige moeite en veroorzaakt soms overlast.



Omgeving



Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting (en uitbreiding) kerkelijk gebruik

Het gebouw is vanzelfsprekend geschikt om te worden (blijven) gebruikt als kerk. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan het gebouw goed dienen als uitvalsbasis voor een wijkgemeente. Indien gewenst is het zelfs mogelijk om het gebouw aan te passen en het kerkelijk gebruik te intensiveren. Zonder aanpassingen is het ook mogelijk om het kerkelijk gebruik te intensiveren. Dit vraagt echter nadere afstemming in de (kerkelijke) agenda en een duidelijke beheersstructuur.

Liturgische aanpassingen

Nader onderzoek naar de monumentale status van het interieur van de kerkzaal is nodig, voordat een uitspraak kan worden gedaan over eventuele liturgische aanpassingen. In de huidige vorm is de kerkzaal slechts in beperkte mate aan te passen aan ander liturgisch gebruik.

Kerkelijk en algemeen gebruik

De kerkzaal is in haar huidige verschijningsvorm vooral geschikt voor (traditioneel) kerkelijk gebruik. De bredere bruikbaarheid ervan is beperkt door het liturgisch centrum, de hoogteverschillen, de herenbanken etc. Dit maakt de ruimte echter onmiskenbaar tot een kerkzaal.

De overige delen van het gebouw (het Broederhuis) is in haar huidige hoedanigheid prima geschikt voor intensiever gebruik door derden, zelfs in het geval dat de Broederkerk als wijkgebouw voor kerkelijke doeleinden gebruikt blijft worden. In de avonden is het gebouw redelijk bezet voor kerkelijk gebruik en koorrepetities. Overdag door de week en op zaterdag is er nog de meeste ruimte in de agenda.

Bij voortzetting van het kerkelijk gebruik zal de bezettingsgraad van het gebouw in de avonden zodanig zijn dat er minder ruimte in het gebouw en de agenda overblijft voor gebruik door derden in de avonden. Overdag en op zaterdag is er echter nog veel ruimte voor gebruik door derden.



Toekomst?

Breder gebruik

In combinatie met het kerkelijk gebruik is het mogelijk om het bredere gebruik te intensiveren. Voorwaarde voor het welslagen hiervan is het realiseren van een eenduidige organisatiestructuur ten behoeve van intern en extern gebruik. Tevens is een beleidswijzing noodzakelijk ten aanzien van extern gebruik van het gebouw.

Het gebouwcomplex is geschikt (te maken) voor *toeristisch gebruik*. Samen met de directe omgeving vormt zij één van de peilers onder de ontstaansgeschiedenis van Kampen. Dit is op dit moment niet zichtbaar enikbaar. Rondleidingen en tentoonstellingen kunnen hier verandering in aanbrengen. Van belang is het om hier allianties aan te gaan met de 'buren' en het Stedelijk Museum Kampen. Het complex kan aantrekkelijk gemaakt worden voor groepen, scholen en toeristen. Hiermee wordt ook de educatieve waarde verhoogd.

Cultureel gezien vertegenwoordigt het gebouw ook een hoge waarde. In combinatie met het toerisme en allianties met de Stadsgehoorzaal en het Ikonenmuseum liggen hier kansen. Bij het samenstellen van een goed programma, de juiste informatie en rondleidingen en exposities is het mogelijk om groepen en scholen (rondlei-

dingen en bijeenkomsten) naar het complex te halen. Samenwerking met de gemeente Kampen en inpassing in het culturele beleid kan het geheel nog versterken.

Voor concerten is de kerkzaal wat minder geschikt: er is sprake van een minder flexibele indeling van de vloer er is relatief weinig podium- en foyerruimte aanwezig. De akoestiek is op zich prima, maar ten opzichte van de alternatieven minder. Tevens is er sprake van concurrentie op dit gebied. De Bovenkerk, Burgwalkerk, Nieuwe Kerk en Buitenkerk zijn voor de meeste concerten beter geschikt. De Lemkerzaal biedt wel mogelijkheden voor meer (intieme) kamerconcerten.

Zakelijk wordt het gebouw in de huidige situatie al af en toe gebruikt. Onder voorwaarde dat de organisatie op orde is, zou dit kunnen worden geïntensiveerd. Hier is zorgvuldig relatiebeheer met partners in de stad (universiteit, gemeente Kampen) nodig. Het gebouw is door haar complexwaarde uitermate geschikt voor seminars, workshops, lezingen en vergaderingen e.d. Voor het gebruik door één of enkele kantoren is het gebouw minder geschikt.

Het gebouw is door haar gebouweigenschappen en de locatie geschikt voor complete trouwarrangementen. De veelheid aan verschil-

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie	
Broederkerk					
sociaal-maatschappelijk	yellow	yellow	yellow	yellow	
educatief	yellow	yellow	yellow	yellow	(muziek)school, huiswerkinstituut
cultureel	green	green	green	yellow	expositie, muziek
toerisme	green	yellow	green	green	
sport	red	red	red	yellow	sportschool,
zakelijk	green	green	green	yellow	kantoor, zalencentrum, vergaderruimte
bedrijf	red	red	yellow	green	
detailhandel-horeca	green	yellow	yellow	yellow	
wonen	green	red	yellow	green	
geschiktheid gebouw betreft het gebouw in haar huidige staat					
geschiktheid gebouw na aanpassing houdt rekening met intact laten van buitenschil					
en de (interne) monumentale waarden					

lende ruimtes en de 'sfeer' biedt hiertoe veel mogelijkheden. Ook is de kerk beter geschikt te maken voor 'rouwarrangementen'.

Bij dubbelgebruik met kerkelijk gebruik is er geen ruimte voor sport, bedrijf, detailhandel, horeca of wonen. Op sociaal-maatschappelijk vlak kan er wel altijd meer gebruik worden gemaakt van het gebouw.

Vaste verhuur van delen van het gebouw (bijv. fietsenstalling, expositieruimte op de zolders, overige ruimten) kan de exploitatie van het gebouw ondersteunen.

De aanwezigheid van de kerkzaal vormt voor slechts enkele functies een kleine meerwaarde. Dit heeft te maken met de minder flexibele mogelijkheden en het specifieke kerkelijke karakter ervan (zonder overmaat). De uitstraling en het identiteitsbepalende karakter ervan op het complexniveau moet echter niet worden onderschat.

Concurrentie:

Voor de meeste denkbare functies is er wel sprake van concurrentie in de nabijheid. Het Broedercomplex heeft echter door haar karakteristieke eigenheid een troef in handen die de concurrentie veelal niet heeft. Tevens biedt zij een veelheid en diversiteit aan zaalruimte, zoals in Kampen nauwelijks aanwezig is. Alleen

de (voormalige) universiteitsgebouwen kennen een dergelijke hoeveelheid zalen. Doordat ook bij de universiteit de druk op de financiën toeneemt zal hier mogelijk sprake zijn van (toekomstige) concurrentie. Op dit moment verhuurt zij niet aan externen. Ook het beschikbaar komen van de voormalige universiteitsgebouwen van de Protestantse Universiteit vormt mogelijk een concurrentie.

Op het gebied van muziek en concerten is er sprake van een stevige concurrentie in de binnenstad van Kampen.

Conclusies:

De Broederkerk is geschikt voor kerkelijk gebruik. Onder voorwaarden is het zeker mogelijk om het algemeen gebruik te intensiveren. Hiervoor zijn aanpassingen in het beleid en de organisatie noodzakelijk.

Er is voornamelijk overdag nog veel ruimte in het gebouw en de agenda. Voor functies als toerisme en cultuur, rouw en trouw en zakelijk gebruik biedt het gebouwcomplex door haar eigenheid en vele mogelijkheden veel kansen. Hiervoor is het van belang om allianties met diverse instellingen aan te gaan.

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor de Broederkerk in hoofdlijnen als volgt opgebouwd / geraamd (zie *separate bijlage*):

Bruto onderhoudskosten:	€ 85.000
Energie en water:	€ 26.000
Verzekering en belasting:	€ 16.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 127.000</i>

Verhuuropbrengsten	€ 34.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 12.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 46.000</i>

Totaal exploitatie (ex personeel) - € 81.000

Toekomst:

Voor de toekomst is het - afhankelijk van diverse factoren - denkbaar dat er extra inkomsten worden gegenereerd. Om hier een scherp beeld van te krijgen is nader onderzoek in / naar de markt noodzakelijk.

In de huidige situatie wordt de Broederkerk op vaste basis verhuurd aan diverse koren. Tevens is er op min of meer incidentele basis sprake van zakelijke verhuur en recepties / trouwerijen. Er is op dit moment geen sprake van een actieve verhuur.

In de toekomst zal - door aanpassing van de organisatie - dat wel het geval moeten zijn. Door het aangaan van allianties, het meer toeristisch inzetten van het complex, het cultureel en het zakelijk gebruik ervan te laten intensiveren is het denkbaar dat de verhuuropbrengsten zullen stijgen. Rouw- en trouwarangements kunnen hier ondersteunend aan zijn.

De jaarlijkse exploitatiekosten van het kerkgebouw zijn hoog en voor een goede toekomst zullen de kosten in de personele sfeer toenemen. Het exploitatiesaldo is daarom - zonder het kerkelijk gebruik mee te rekenen - niet zomaar sluitend te krijgen. Tevens is er sprake van een afhankelijkheid: hoe meer het gebouw kerkelijk wordt gebruikt, hoe minder het beschikbaar is voor derden.

Conclusie:

Door het Broederhuis intensiever en actiever te gebruiken voor algemene activiteiten, zal het exploitatiesaldo naar verwachting minder negatief uitvallen. In combinatie met intensief kerkelijk gebruik zal er echter geen sprake zijn van een sluitende exploitatie.

Broederkerk en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijkgemeente. De wijken hebben hierin (meestal) op verzoek nog geen specifieke concrete voorkeur uitgesproken voor één van de gebouwen¹. Om een beeld te krijgen van de huisvestingsmogelijkheden zijn de wensen van de wijken naast de resultaten van de analyse van de gebouwen gelegd. Door de stuurgroep zijn aan de wijken verschillende vragen gesteld². Die vragen zijn voor deze confrontatie omgezet in een 9-tal criteria. Op de volgende pagina is het resultaat van de confrontatie voor de Broederkerk grafisch weergegeven.

Conclusies Broederkerk

De Broederkerk blijkt geschikt voor divers kerkelijk gebruik. Mede bepalend hiervoor is het feit dat er sprake is van veel verschillende nevenruimten en een uptodate voorzieningenniveau.

Een punt van aandacht is de grootte en de beperkte aanpasbaarheid van de kerkzaal. Deze is voor wijk A / Westerkerk voor de reguliere diensten aan de krappe kant en voor alle wij-

ken voor de speciale diensten te klein. Hier zijn eventueel alternatieve oplossingen denkbaar, zoals gebruik maken van een ander gebouw of een videoverbinding met de Lemkerzaal.

Geografisch gezien staat de Broederkerk alleen voor wijk A / WK en de PWG i.w. op de twijfellijst. Voor deze laatste is een binnenstadslocatie prima, maar gaat de voorkeur uit naar een ander gebouw.

Voor de PWG i.w. geldt dat de Broederkerk niet geheel voldoet aan de wens om een open, laagdrempelig gebouw te hebben dat 24/7 'in bedrijf' is.

Conclusie

De Broederkerk blijkt functioneel prima geschikt voor de wijkgemeenten, met de kanttekening dat de kerkzaal voor de wijken voor de speciale diensten aan de krappe kant is. Overige aanpassingen zijn niet nodig. Geografisch en qua uitstraling zijn er respectievelijk voor wijk A / WK en PWG i.w. twijfels.

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

² Deze vragen zijn opgenomen in Bijlage XX.

Herbestemming Broederkerk

Een mogelijke herbestemming van de Broederkerk (dus zonder kerkelijk gebruik) vormt een nadere uitwerking van de mogelijkheden tot breder gebruik (zie [paragraaf XX](#)).

Gezien de rijksmonumentale status van het complex is een eventuele herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) niet aan de orde en ook niet nader onderzocht.

Voor de meeste culturele, educatieve, sociaal-maatschappelijke, zakelijke en toeristische functies biedt het ontbreken van een kerkelijke functie beperkt meerwaarde. Deze meerwaarde ligt in het feit dat de kerkzaal kan worden gebruikt en het complex te allen tijde beschikbaar is. Daar staat echter tegenover dat er sprake is van een kerkzaal die slechts beperkt te verbouwen is. Het ontbreken van de religieuze functie vormt voor veel gebruikers een gevoelsmatige 'tegenvaller'.

Voor functies als sport en bedrijf is het gebouw in haar beschermde hoedanigheid nog steeds te specifiek van karakter en te weinig aanpasbaar. Dit geldt ook voor een woonfunctie. De aanpasbaarheid en de lichttoetreding schepent behoorlijke beperkingen.

Voor functies in de sfeer van horeca en detailhandel biedt een herbestemming wel extra mogelijkheden. Zo is het mogelijk om een hotel, bed and breakfast of een hostel (in een voormalig klooster!) te vestigen.

Ten behoeve van zakelijk gebruik (congres, seminar e.d.) is het gebouw door haar vele ruimten goed geschikt. Eventueel is het denkbaar om het gebouw in delen te verhuren aan kleine kantoren.

Ook voor een restaurant of detailhandel biedt het gebouw kansen. Voor deze laatste twee functies is echter een forse verbouwing noodzakelijk en zal er sprake zijn van een zeer specifiek marktaanbod. Het is zeer de vraag of daar in Kampen op dit moment vraag naar is.

Conclusie:

Een echte herbestemming zonder kerkelijk gebruik biedt (voor risico van derden) iets meer mogelijkheden. Door de specifieke en beschermde gebouwworm vereist dit een specifieke marktvaart en een flinke investering. De opbrengstpotentie van het gebouw is daarmee waarschijnlijk beperkter.

Westerkerk



Westerkerk

De Westerkerk is gebouwd in 1930 en verving de v.m. Hagenpoort-kerk. De architect was B.W. Plooy. Deze architect bouwde in de jaren '30 veel gereformeerde kerken. Deze typologie en bouwwijze is daarmee karakteristiek geworden voor een bloeitijd van de Gereformeerde Kerk. Onder andere in Voorthuizen en Zeist ontwierp Plooy vergelijkbare kerkgebouwen. Het kerkgebouw verkeert op dit moment (85 jaar na de bouw) aan de buitenzijde in nagenoeg de oorspronkelijke toestand. Het liturgisch centrum is in de loop van de tijd gewijzigd. Het orgel dateert van 1977 (firma Fonteyn).

Het gebouw is zorgvuldig in het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk opgenomen en vormt een ruimtelijke eenheid met de omgeving. Zij vormt een herkennings- en markeringspunt in de omgeving en is kenmerkend voor Brunnepe.

De buitenschil van het gebouw is beschermd. Er is geen sprake van een monumentale status.



Westerkerk



BEGANE GROND

* Kerkzaal

700 zitplaatsen (incl. galerij)

* Zalen

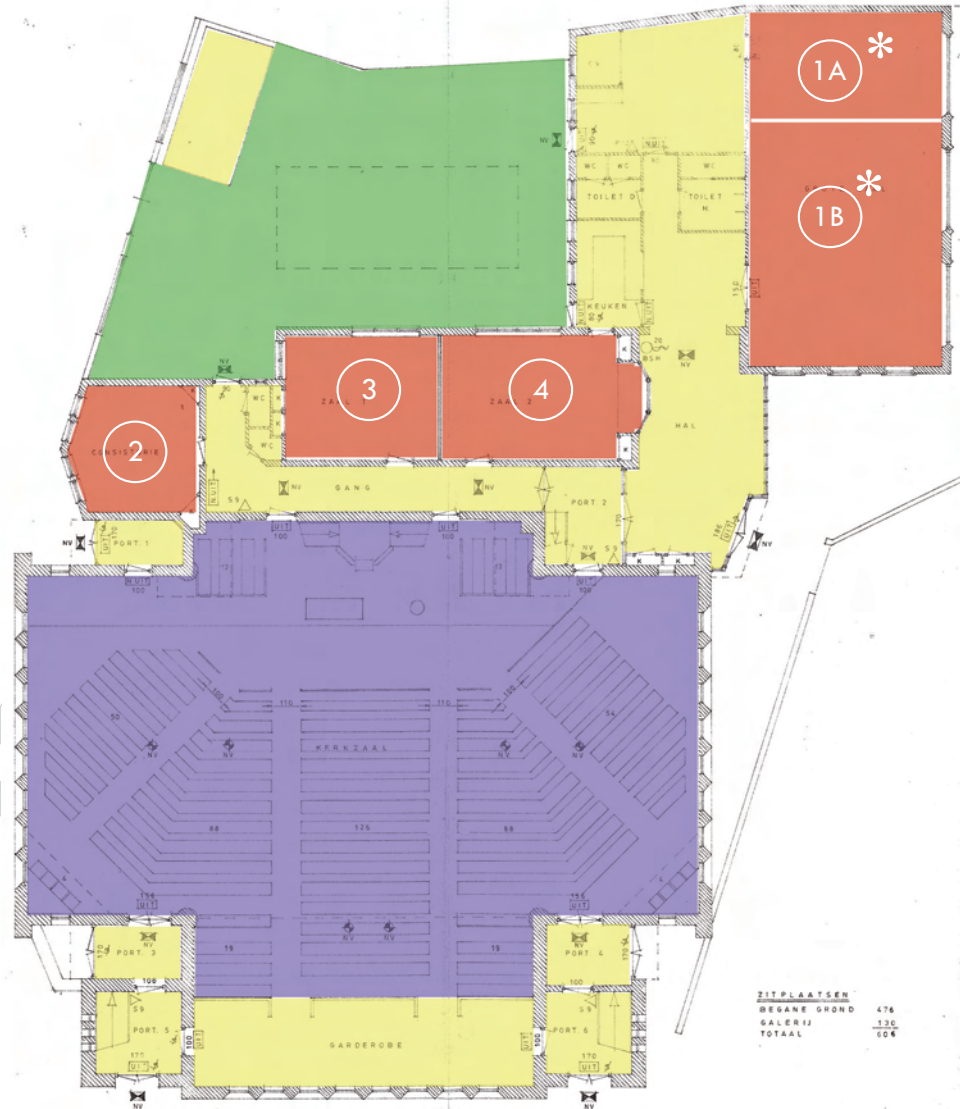
1A (35 m²), zaal 1B (ca. 65 m²), zaal 2 (ca. 25 m²), zaal 3 (30 m²), zaal 4 (35 m²)

* Grote zaal

zaal 1A en 1B samen (ca. 100 m²); ca. 100 zitplaatsen

* Ondersteunende ruimten

entree, keuken, hal en trap, opslag, garderobe, toiletten, buitenberging



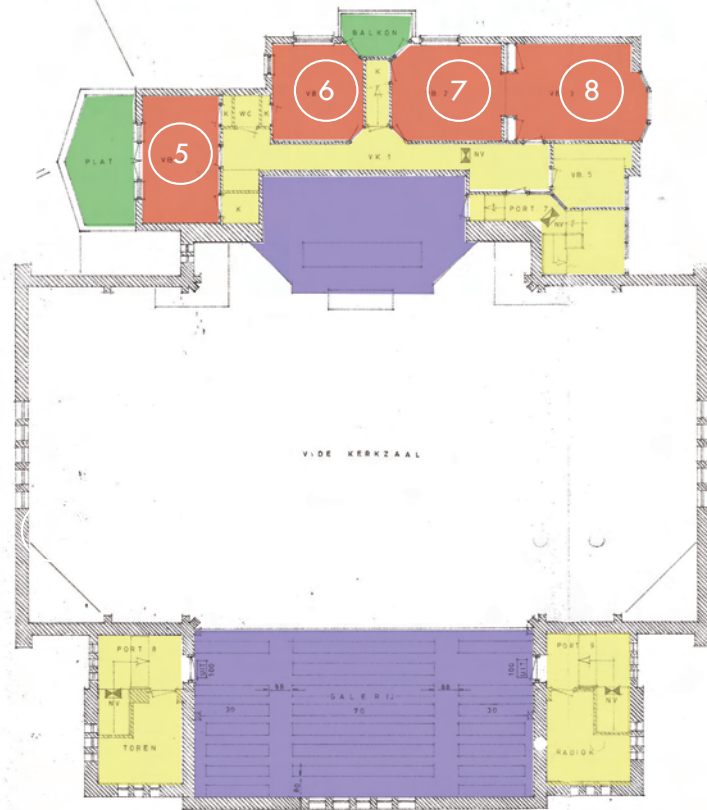
begane grond

Legenda:

-  kerkzaal
-  zaal (met nummer)
-  grote zaal
-  ondersteunende ruimte
-  buitenruimte

Westerkerk

81



Legenda:

- kerkzaal
- 1 zaal (met nummer)
- * grote zaal
- ondersteunende ruimte
- buitenruimte

verdieping

VERDIEPING

* Kerkzaal
galerij en orgelbalkon

* Zalen
zaal 5 (15 m²), zaal 6 (ca. 15 m²), zaal 7 (ca. 17 m²), zaal 8 (20 m²)

* Ondersteunende ruimten
keuken, hal en trap, opslag, toilet

Huidig gebouw:

Het gebouw vormt een zorgvuldig ontworpen eenheid: het gehele in- en exterieur is op elkaar afgestemd. Het interieur is, behalve het liturgisch centrum en het orgel nog in fraaie originele staat, inclusief de banken en de galerij op de verdieping. Het glas in lood en de dekkend geverfde banken geven het gebouw (vooral de kerkzaal) een geheel eigen karakteristiek. Aan het gebouw vast (boven de nevenruimten) zit een beheerders(boven)woning. Achter het gebouw bevindt zich een tuin met een fietsstalling en berging. Aan de oostzijde is in de jaren '50 een grotere zaal aangebouwd. In een later stadium is er aan deze zijde een nieuwe entree toegevoegd. De voorzieningen en de nevenruimten in het gebouw (keuken en toiletten) zijn (voor een deel) enigszins geda-teerd maar voldoende. In de kerkzaal past het vernieuwde liturgisch centrum bij de karakteristiek van het oorspronkelijke interieur.

Huidig gebruik :

Het gebouw wordt voornamelijk kerkelijk gebruikt door een wijkge-meente. De kerkzaal wordt vooral gebruikt voor de erediensten en soms voor orgelexamens van Quintus muziekschool of bijeenkomsten voor scholen. De nevenruimten worden voornamelijk kerkelijk gebruikt. Met name de grote zaal is intensief in gebruik: koffiedrinken (na de dienst), begrafenissen, verjaardagen, vergaderingen en kinderoppas. Daar-naast wordt zij regelmatig verhuurd aan derden (passief). De overige kleinere zalen op de begane grond worden avond vooral gebruikt voor kerkelijke doeleinden (door de week 's avonds en op zondag). De ruimtes van de voormalige kosterswoning worden zelden gebruikt.



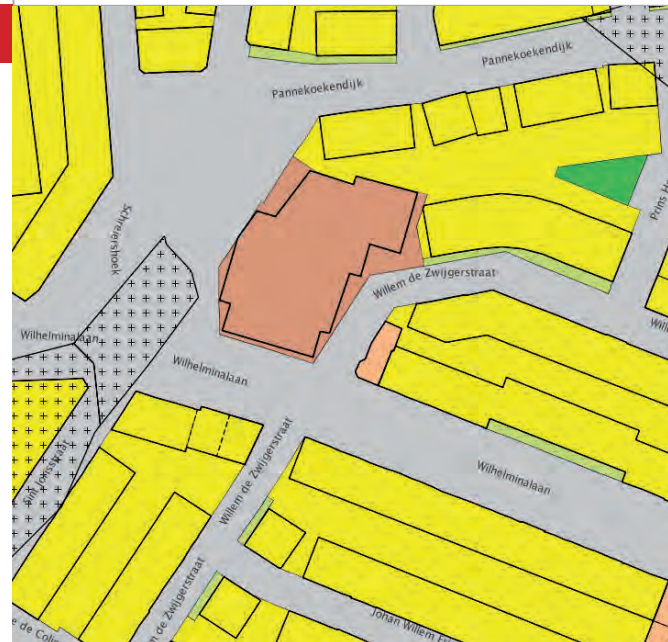
Huidige situatie

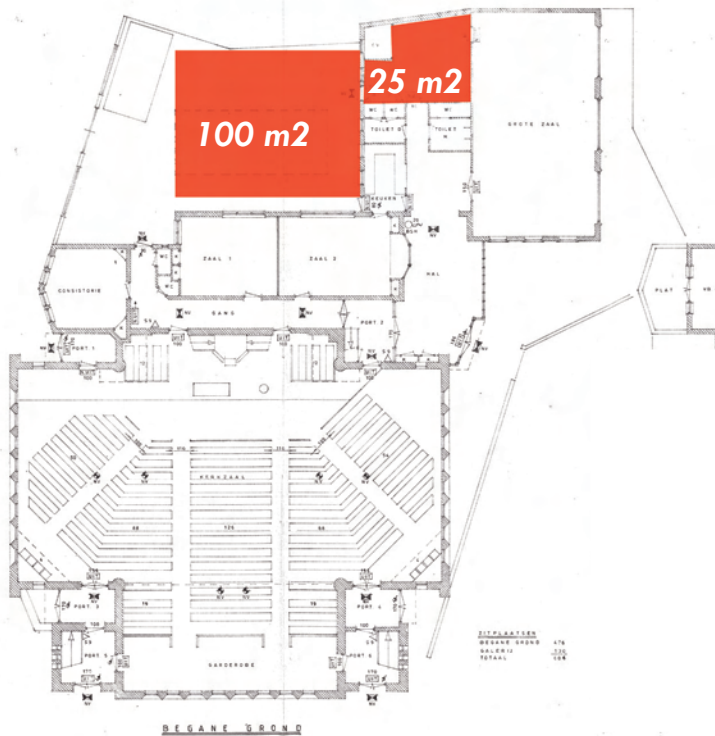
De locatie van de Westerkerk valt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' (vastgesteld 21 07 2011).

Het perceel en het pand zijn bestemd voor:

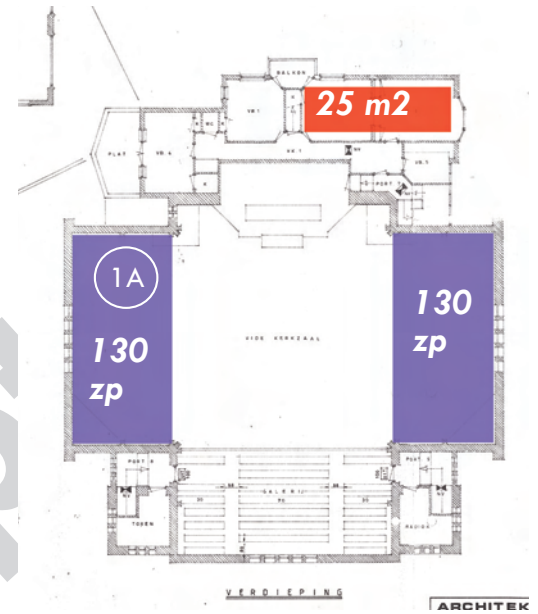
- maatschappelijke voorzieningen
(educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)
(wonen niet toegestaan)
- behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'
(het gevelbeeld naar de openbare ruimte dient gehandhaafd te worden)
- bouwvlak om huidige contour kerkgebouw, inclusief tuin (!)
(hier is dus uitbreiding mogelijk)

Bestemmingsplan Westerkerk





Begane grond



Eerste verdieping

Externe uitbreidingen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan deels mogelijk. Indien gewenst kan er namelijk een extra (grote) zaalruimte worden gerealiseerd in de tuin van het complex. Dit zal echter de vastgoedwaarde niet 1 op 1 ten goede komen en dient zeer zorgvuldig te worden ingepast in de bestaande bouwconfiguratie.

Intern is ruimte (voor kerkelijk gebruik beschikbaar) voor eventueel extra zitplaatsen in de kerkzaal door het realiseren van één of twee extra galerijen in de zijbeuken. Dit past binnen de hoofdopzet van het kerkgebouw. Tevens kan de huidige kostersruimte op de

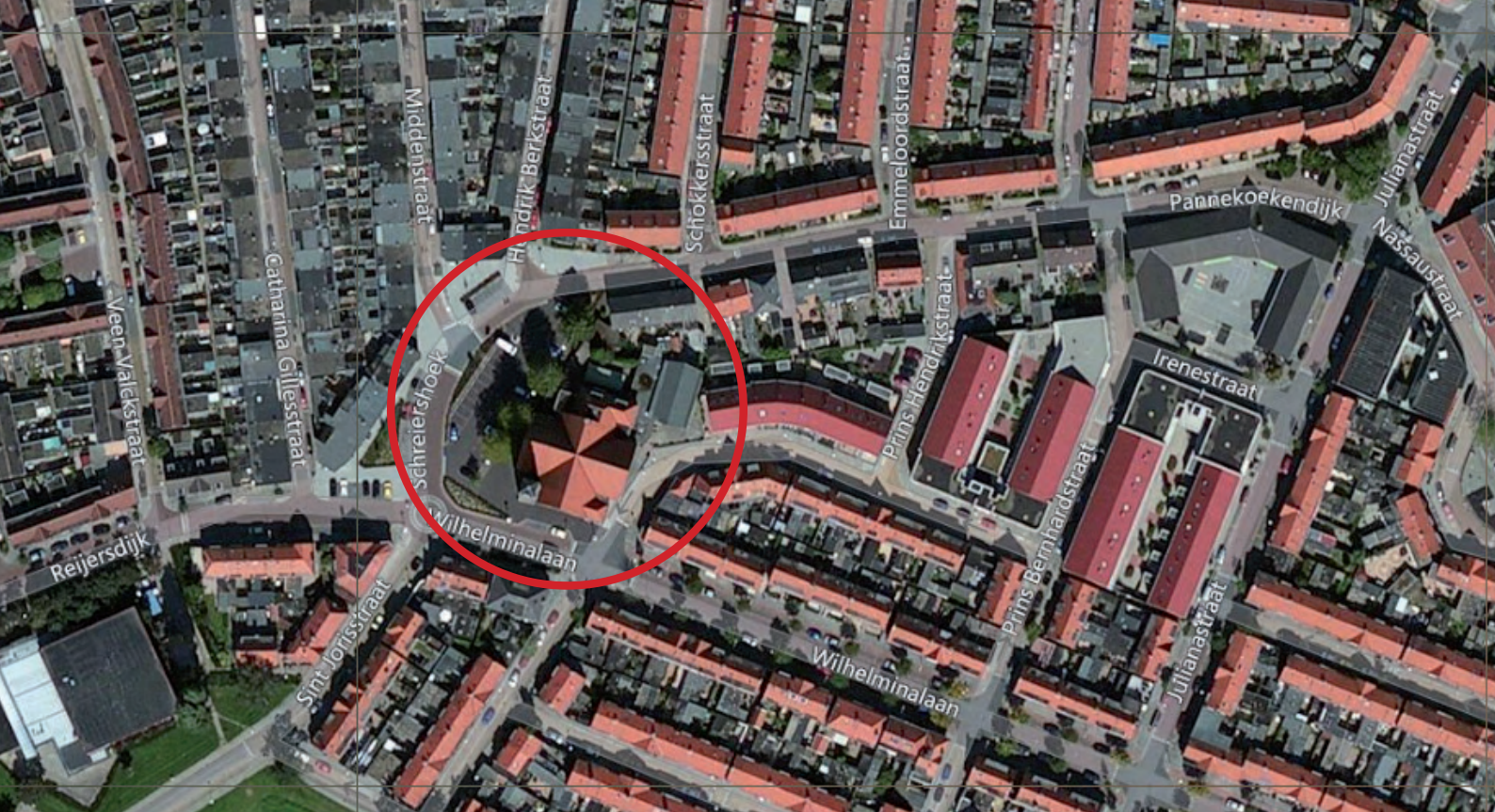
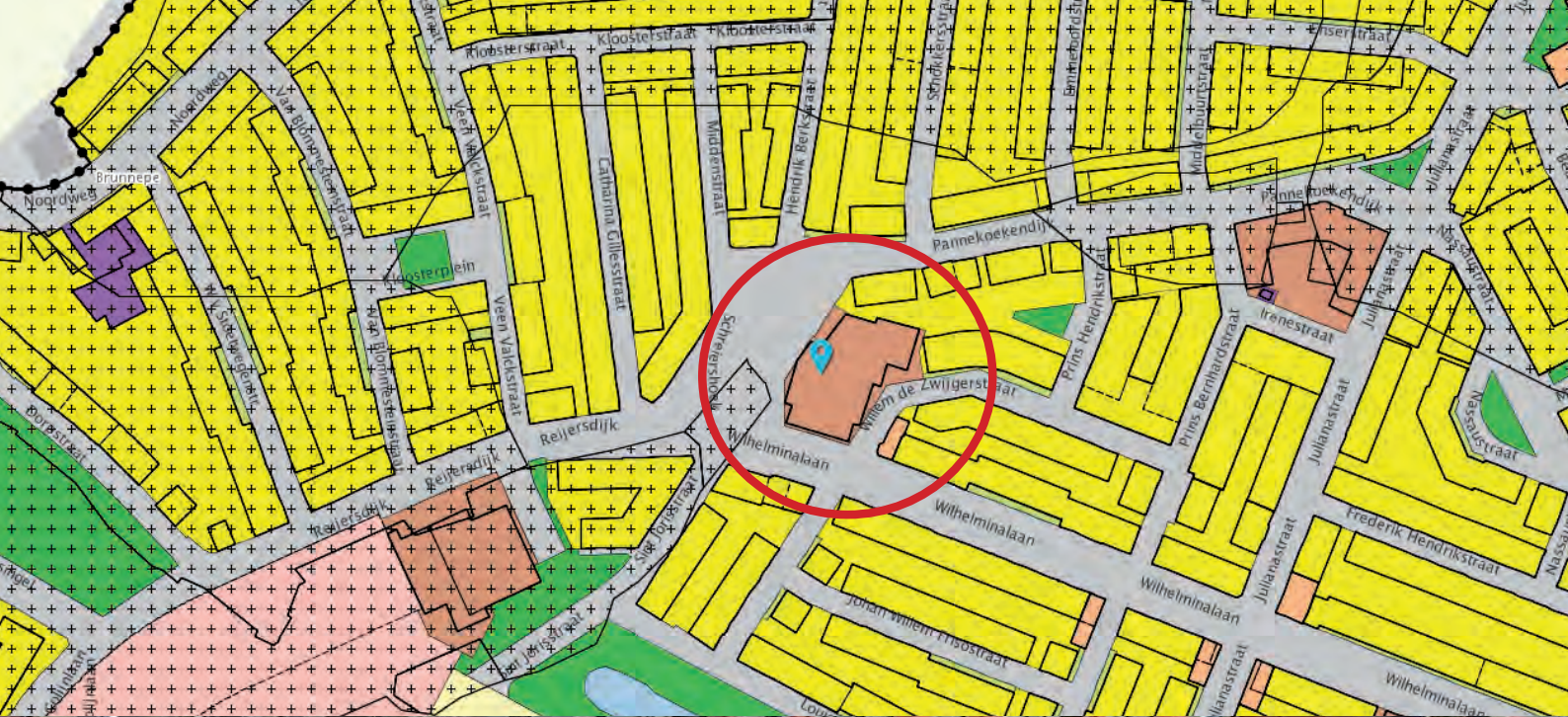
Westerkerk: uitbreiding | aanpassing?

begane grond, indien zij wordt opgeruimd en opgeknapt breder worden ingezet.

Op de zolder (2e etage) van de woning is eventueel verblijfsruimte te maken ten behoeve van gebruik voor kerkelijke / interne doeleinden.

Conclusie

Het huidige gebouw is ruimtelijk geschikt voor intensiever kerkelijk gebruik. Ook de bezettingsgraad van het gebouw kan omhoog. Er zijn mogelijkheden voor aanpassing / uitbreiding.



Omgeving

Het gebouw ligt markant midden in een vooroorlogse uitbreiding van Brunnepe. De kerk is gebouwd in 1930. De omliggende woningen zijn van eenzelfde datum. De directe omgeving van de kerk wordt gevormd door een (parkeer)pleintje en laagbouw eengezinswoningen. In de nabijheid van de kerk wordt de wijk getransformeerd: veel portiek-etage-flats worden vervangen door eigentijdse (gestapelde) woningen. Tevens wordt het wijkwinkelcentrum uitgebreid en gerevitaliseerd.

Gebouw

Het gebouw voegt zich op een natuurlijke wijze in de omgeving. Door haar positionering, schaal en functie vormt zij wel een markeringsmoment / hoogtepunt in de wijk. Het gebouw kent eenzelfde bouwstijl en -tijd als de omgeving. Het kerkgebouw heeft ten opzichte van haar omgeving een lage drempel vanwege de vanzelfsprekende inpassing in de omgeving.

Functies omgeving

In de omgeving van het kerkgebouw zijn de

volgende functies te vinden:

- maatschappelijke voorzieningen, scholen en sport;
- veel woningen;
- centrumdoeleinden (brede mix van bestemmingen) rondom de Colijnlaan / Dr. Damstraat)

De functie van kerk past hier prima bij, ook al is er voornamelijk sprake van een woonmilieu.

Parkeren

Het parkeren in de omgeving is onbetaald. Er is geen parkeerruimte bij gebouw zelf, op eigen terrein. In de directe omgeving (straten en pleintje) is met name overdag voldoende ruimte. 's Avonds en in het weekeinde is het parkeren wat lastiger. Tijdelijk is er op dit moment nog vrij veel parkeerruimte beschikbaar; vanwege sloop en herontwikkeling zijn er enkele braakliggende terreinen en is de druk wat minder hoog. In de toekomst zal dit minder worden.

Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting kerkelijk gebruik

Het gebouw is vanzelfsprekend geschikt om te worden (blijven) gebruikt als kerkgebouw. Het beschikt over een royale kerkzaal, meer dan voldoende nevenruimten met verschillende kwaliteiten en maten. Indien gewenst is het zelfs op onderdelen aan te passen.

Liturgische aanpassingen binnen het interieur van de kerkzaal zijn denkbaar, maar niet heel eenvoudig fraai op te lossen. Dit vereist nader onderzoek, gezien de eigenheid van het interieur.

Uitbreiding van het aantal zitplaatsen ten behoeve van het kerkelijk gebruik is denkbaar door het inbouwen van één of twee bescheiden galerijen in de zijbeuken.

Kerkelijk en algemeen gebruik

Het gebouw is in haar huidige hoedanigheid redelijk geschikt voor gebruik door derden, in combinatie met een kerkelijke functie. Het gebouw is onmiskenbaar een kerk, tegelijkertijd heeft het een laagdrempelig buurtkarakter.

De kerkzaal en de grote zaal zijn redelijk geschikt voor concerten, optredens en uitvoeringen. De 'vloer' en het podium zijn op dit

moment wat minder flexibel, maar wel karaktervol.

Verder is het gebouw door haar ligging en uitstraling goed geschikt voor allerhande (sociaal-maatschappelijk) buurtwerk. Het gebouw is - zeker overdag - uitermate geschikt om te dienen als buurtpost / buurthuis of dergelijke.

Bij intensief kerkelijk gebruik, zullen de mogelijkheden voor breder gebruik vanwege de bezettingsgraad afnemen.

Overige aspecten

Omdat het kerkelijk gebruik zich voornamelijk afspeelt in de kerkzaal, grote zaal en de overige zaalruimtes op de begane grond, zouden de eerste en tweede etage voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Dit betreft de voormalige beheerderswoning. Op relatief eenvoudige wijze is deze woning apart van het kerkelijk complex structureel te verhuren. Indien hier (een gedeelte van) de tuin bij wordt betrokken, heeft dit een enorme meerwaarde voor deze woning.



Conclusie

De Westerkerk is uiteraard geschikt voor kerkelijk gebruik. Het gebouw en de kerkzaal zijn eventueel aanpasbaar aan specifieke wensen vanuit een wijkgemeente.

Ook is het - binnen zekere grenzen - mogelijk om het bredere gebruik te laten toenemen. Er is voornamelijk overdag nog ruimte in het gebouw en de agenda.

De (positieve) exploitatieve effecten hiervan zullen naar verwachting gering zijn.

Eventuele structurele verhuur van de bovenwoning zou positief kunnen bijdragen aan de exploitatie. Er zal dan echter eerst in de woning moeten worden geïnvesteerd.

Westerkerk | exploitatie

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor de Westerkerk in hoofdlijnen als volgt opgebouwd / geraamd (zie [separate bijlage](#)):

Bruto onderhoudskosten:	€ 33.000
Energie en water:	€ 12.000
Verzekering en belasting:	€ 4.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 49.000</i>

Verhuuropbrengsten	€ 5.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 3.000
KPN zendmast	€ 10.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 18.000</i>

Totaal exploitatie (ex personeel) -€ 31.000

De verhuuropbrengsten bestaan voornamelijk uit opbrengsten vanwege passieve verhuur (bijv. verjaardagen, stichting, stembureau). Er zijn enkele kleinere vaste huurders.

Toekomst:

Voor de toekomst is het denkbaar dat er enige extra inkomsten worden gegenereerd. Dit zou het exploitatieresultaat (samen met kerkelijk gebruik) in de goede richting kunnen helpen. Voorwaarde hiervoor is wel dat de ruimten en voorzieningen enigszins worden opgewaardeerd en de huurprijzen niet te hoog zullen zijn

(vanwege 'concurrentie' in de omgeving). Ook is actief verhuurbeleid nodig. Contractverlenging voor de zendmast zal de exploitatie voor de komende jaren in de goede richting helpen, zonder dat daar veel kosten of moeiten tegenover staan.

Om een scherp beeld van te krijgen van de mogelijkheden is nader onderzoek in / naar de markt noodzakelijk.

Door de bovenwoning op te knappen en vervolgens structureel te verhuren zal er naar verwachting sprake zijn van een matig positief effect op de exploitatie.

De jaarlijkse exploitatiekosten van het kerkgebouw zijn niet bijzonder hoog en de onderhoudsrisico's te overzien. Dit maakt het gebouw financieel 'behaikbaar'.

Conclusie:

Door de Westerkerk intensiever en actiever te gebruiken voor algemene activiteiten, zal het exploitatiesaldo naar verwachting iets positiever uitvallen. In combinatie met intensief kerkelijk gebruik zal er echter niet zomaar sprake zijn van een sluitende exploitatie.

Westerkerk en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijkgemeente¹. De confrontatie van deze wensen met de mogelijkheden die de gebouwen bieden, is op de volgende pagina grafisch weergegeven.

Conclusies Westerkerk

De Westerkerk blijkt geschikt voor kerkelijk gebruik. Een punt van aandacht is de grootte van de kerkzaal. Deze is voor wijk A / Westerkerk voor de reguliere diensten aan de krappe kant en voor alle wijken voor de speciale diensten te klein. Het inbouwen van een galerij kan dit punt verhelpen.

Qua functionaliteiten en aantal en type nevenruimten past het gebouw bij alle wijkgemeenten.

Geografisch gezien staat de Westerkerk voor wijk A / WK op de twijfellijst: in deze wijk heerst ook een voorkeur voor de Broederkerk. Voor wijk B en de PWG i.w. staat de Westerkerk buiten het gewenste geografisch gebied.

Voor wijk B geldt bovendien dat de Westerkerk niet behoort tot de gewenste 'hervormde traditie'.

Conclusie

De Westerkerk blijkt (evt. na aanpassing van de kerkzaal) functioneel prima geschikt voor alle wijkgemeenten.

Geografisch zijn er echter voor twee van de drie wijken belemmeringen en Wijk A / WK is op dit punt verdeeld.

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

Herbestemming Westerkerk

Bij een eventuele herbestemming voor de Westerkerk geldt dat de buitenschil van het gebouw beschermd is en dat deze (grotendeels) in tact moet blijven. Dit brengt beperkingen met zich mee. Om deze reden is een herontwikkelingsscenario (sloop-nieuwbouw) ook niet nader onderzocht.

Mogelijk toekomstige functie (vanuit de context):

Bij afstoot is het - *vanuit de context bezien* - denkbaar om het gebouw te herbestemmen tot een gebouw met één van de volgende functies:

- sociaal-maatschappelijk
- educatief
- cultureel
- wonen

De (woon)omgeving is minder geschikt voor functies als bedrijven, detailhandel / horeca en sport. Voor zakelijk gebruik en toerisme is of geen markt of speelt de binnenstad de belangrijkste (concurrerende) rol.

Mogelijk toekomstige functie (geschiktheid gebouw):

Het gebouw is specifiek ontworpen en gebouwd voor haar religieuze functie. De maat van het gebouw is redelijk tot groot. Mede daarom is het gebouw wel aanpasbaar. Met name het gedeelte met de nevenruimten is bruikbaar. De kerkzaal blijft echter vrij groot van schaal en zal - om geschikt te maken voor een andere functie - flink moeten worden aangepast.

Na aanpassing is (vanuit het gebouw gedacht) een sociaal-maatschappelijke, educatieve, culturele of horeca functie of een kantoor denkbaar.

Voor wonen geldt dat de daglichttoetreding en de inpassing in de specifieke ruimtelijke opzet van het gebouw (kerkzaal) lastig te realiseren is.

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie	
Westerkerk					
sociaal-maatschappelijk	green	yellow	green	yellow	kerkzaal aan de grote kant
educatief	green	yellow	green	yellow	(muziek)school, huiswerkinstituut
cultureel	green	yellow	green	red	gebouw te groot voor de buurt
toerisme	red	red	red	red	vnl. binnenstad
sport	yellow	yellow	yellow	yellow	sportschool,
zakelijk	red	yellow	yellow	red	kantoor, zalencentrum, vergaderruimte
bedrijf	yellow	yellow	yellow	yellow	
detailhandel-horeca	yellow	yellow	green	red	te groot voor de context: concurr binnenstad
wonen	green	red	yellow	green	grote verbouwing nodig
geschiktheid gebouw betreft het gebouw in haar huidige staat					
geschiktheid gebouw na aanpassing houdt rekening met intact laten van buitenschil					

Concurrentie:

Een maatschappelijke, educatieve of culturele functie is - na aanpassing - denkbaar. De stevige verbouwing die daarvoor nodig is, zal de - waarschijnlijk toch al aanwezige concurrentie - in de kaart spelen. Daarnaast is het gebouw aan de grote kant om in deze buurt de concurrentie aan te gaan met grootschaliger voorzieningen in o.a. de binnenstad. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of er sprake is van een (specifieke) vraag op het gebied van maatschappelijk of medisch buurtwerk.

De context is uitermate geschikt voor wonen. Het gebouw is hier echter niet zonder grootschalige ingrepen geschikt voor te maken. De kosten hiervoor zijn hoog en daarmee ontstaat er een prijssegment dat zich sterk onderscheidt van de omgeving. De verwachting is dat daar - mede op basis van de gebouwkenmerken en de context - geen vraag naar zal zijn.

Voor de overige functies geldt dat daar binnen Kampen voldoende aantrekkelijker alternatieven voor zijn te vinden en er geen reden is om een relatief duur kerkgebouw te betrekken.

Conclusie

Een herbesteding van de Westerkerk biedt mogelijkheden voor verschillende nieuwe bestemmingen. Er is echter geen bestemming te noemen die er bovenuit steekt.

Factoren die een rol spelen zijn de beschermde buitenschil, de grootte van de kerkzaal, de stevige verbouwingskosten en de vraag vanuit de buurt en het aanbod van alternatieven in de buurt of de binnenstad.

De opbrengstpotentie van de locatie zal mede afhangen van de marktvraag. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat - in dat opzicht - de beste functie is voor dit gebouw.



Herbestemming?

Burgwalker



Historie | monumentaliteit

De Burgwalkerk is een gemeentelijk monument. Het gebouw verving de voormalige Hofstraatkerk en vormt vanouds het 'centrum van de Gereformeerde Kerk van Kampen'. Het gebouw werd altijd gebruikt als locatie voor de inauguraties van de hoogleraren van de (Protestantse) Theologische Universiteit te Kampen.

Het gebouw is gebouwd in 1874 in een neoklassieke stijl. Achter de monumentale neoklassieke voorgevel bevindt zich een grote kerkzaal. De grote kolomvrije overspanning van deze kerkzaal is uniek en beschermd. De opzet van de kerk met banken en kleine galerijen 'rondom het woord' is een vorm van 'typisch gereformeerde kerkbouw' uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het interieur is in de jaren '50 van de 20e eeuw vernieuwd.

Het orgel is in 1877 gebouwd door de Kamper orgelbouwer Zwier van Dijk. Sinds die tijd is

het verschillende keren uitgebreid en verbeterd. In 2007 is dit orgel geheel gerenoveerd.

Naast het kerkgebouw staat een ruimtelijk en functioneel ermee verbonden voormalige kosterswoning / kerkelijk bureau. Dit gebouw heeft ook monumentale status op gemeentelijk niveau. Dit pand is gebouwd rond 1925 in de bouwstijl van het interbellum en heeft daarmee een heel andere ruimtelijke uitstraling dan de kerk zelf. In het gebouw bevinden zich op dit moment de nevenruimten en het kerkelijk bureau.

Conclusie:

De Burgwalkerk vormt door het (historisch) gebruik en de bouwwijze een icoon van 'Gereformeerd Kampen'.



Vltg. J. H. Bos, Kampen.

Geref. Kerk, Burgwal. Kampen.



bot

Burgwalkerk





Legenda:

	kerkzaal
1	zaal (met nummer)
*	grote zaal
	ondersteunende ruimte
	buitenruimte

* Kerkzaal: 850 - 950 zitplaatsen (incl. galerij)

* Grote zaal: zaal 1 (110 m²)

* Zalen: zaal 2 (42 m²)

* Ondersteunende ruimten: entree / garderobe, toilet, keuken, gang / trap, (buiten)berging, opslag





Legenda:

- kerkzaal
- 1 zaal (met nummer)
- * grote zaal
- ondersteunende ruimte
- buitenruimte

* Kerkzaal: galerij (192 zitplaatsen) en orgelbalkon

* Zalen: zaal 3 (42 m²), zaal 4 (35 m²), zaal 5 (9 m²),
zaal 6 (35 m²), zaal 7 (17 m²)

* Ondersteunende ruimten: keuken, gang / trap, berging

Huidig gebouw:

Het complex / gebouw bestaat uit twee delen: de eigenlijke kerk met de kerkzaal en de voormalige kosterswoning / kerkelijk bureau waar de nevenruimten zich in bevinden. De kerkzaal is eenvoudig en helder van opzet. De naastgelegen woningen, inclusief de aanbouwen is meer complex van aard. Onderling zijn beide sterk met elkaar verbonden.

In zowel de kerkzaal als de nevenruimten is glas-in-lood bepalend voor de sfeer en identiteit. Bij het gedeelte van de entreehal en de grote zaal is er sprake van een 'gesamtkunstwerk': het geheel is in detaillering en materialisering zorgvuldig en in samenhang ontworpen.

Achter de neoklassieke gevel aan de gracht is een verrassend grote ruimte gemaakt: een zaalkerk met een sober en doelmatig en inmiddels wat sleets karakter. In de kerkzaal staan banken en is een drietal bescheiden galerijen (met banken) aangebracht. Het orgel bevindt zich midden boven het liturgisch centrum en geniet bekendheid vanwege klank (en akoestiek).

In de voormalige kosterswoning met de aanbouw bevinden zich een fraaie grote (tuin)zaal en enkele mooie representatieve ruimten. Op de verdiepingen en onder de kap van de woning bevinden zich enkele minder-representatieve (jeugd)ruimten.

Aan de achterzijde van het complex ligt een tuin met een fietsenstalling en een zijuitgang aan de Morrensteeg. Voor het complex zelf heeft deze tuin een beperkte meerwaarde.



Huidige situatie

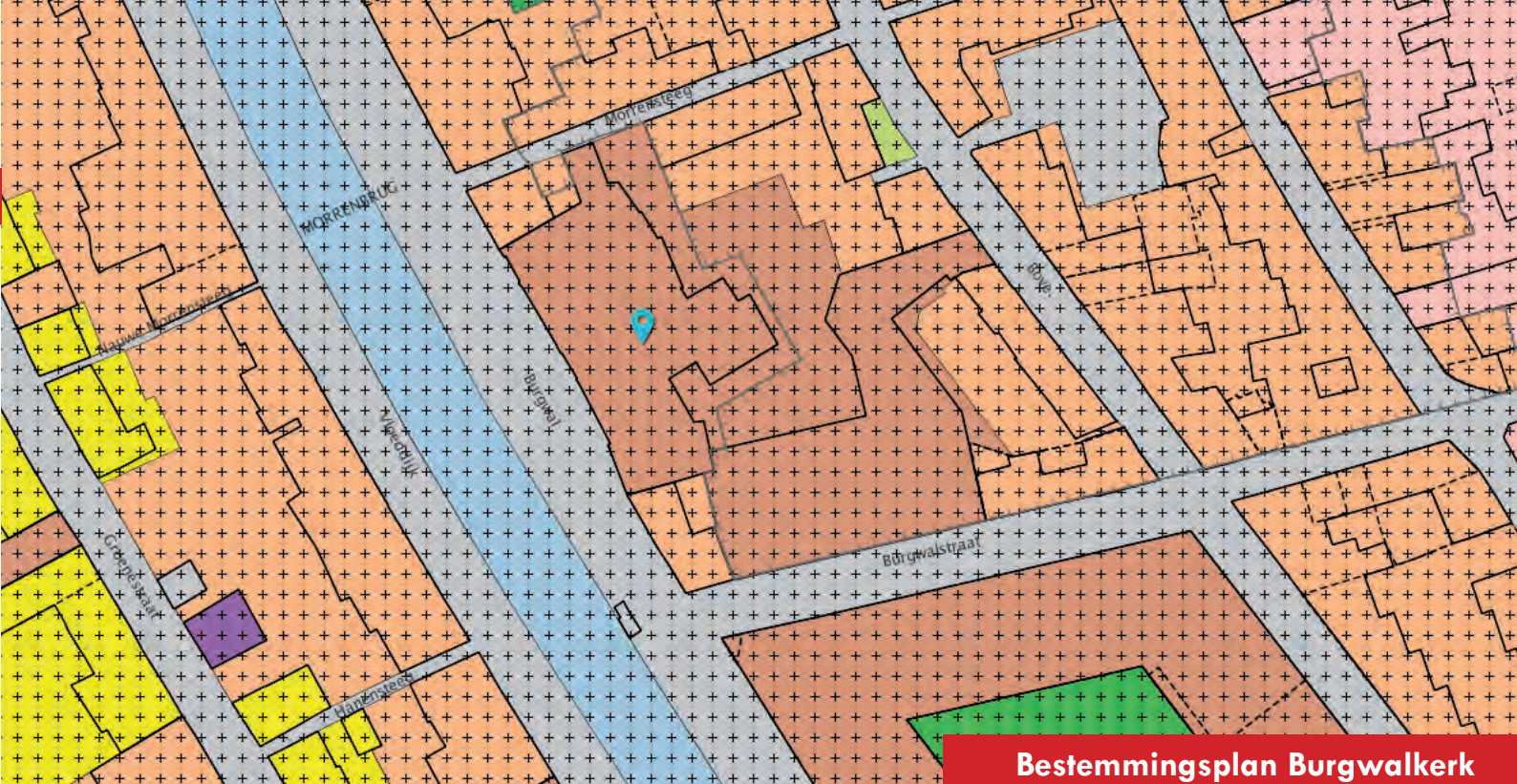
Huidig gebruik:

Het complex wordt voornamelijk kerkelijk gebruik t.b.v. een wijkgemeente.

De kerkzaal wordt gebruikt voor erediensten, concerten, cantatediensten en cd-opnames. In de kerkzaal is in de loop van de tijd meer ruimte gemaakt voor het liturgisch centrum, mede ten behoeve van uitvoeringen, concerten en cantatediensten.

Een deel van de nevenruimten wordt voornamelijk op zondag gebruikt. Door de week zijn (voor kerkelijk gebruik) vooral de consistorie en de grote zaal in gebruik (beide op de begane grond). De aan de gracht gelegen ruimten zijn (slechts een zeer beperkt deel van de week) in gebruik als kerkelijk bureau van de Gereformeerde Kerk.

De kerkzaal en de nevenruimten worden slechts op incidentele en passieve basis verhuurd aan / gebruikt door derden.



De Burgwalkerk valt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld 12 07 2012).

Het perceel en het pand zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen

(educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie (met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren), voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en bijzondere woonvoorzieningen, alsook ondergeschikte

detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)
(wonen niet toegestaan)

- beschermd stadsgezicht

- dubbelbestemming archeologie

- bouwvlak om huidige contour kerkgebouw

Uitbreiding | aanpassing Burgwalkerk

Externe uitbreidingen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Vanuit het gebruik en de context van het gebouw is het denkbaar dat in de Morrensteeg een gedeelte van de grond wordt bebouwd (na aanpassing bestemmingsplan). Eventueel zou dit ook verkocht kunnen worden t.b.v. het ontwikkelen van een bescheiden stadswoning of verkoop ten behoeve van tuin voor derden.

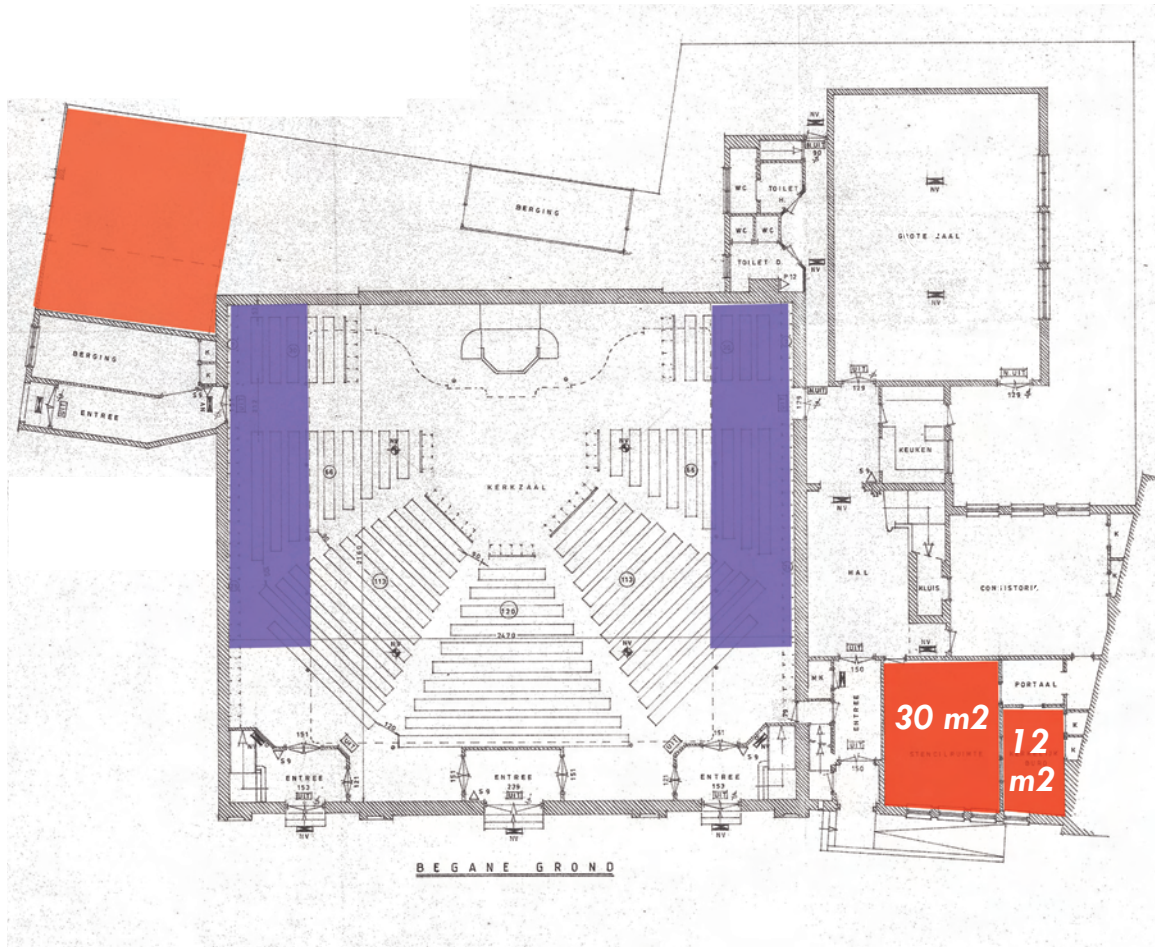
Intern is ruimte beschikbaar indien besloten zou worden om het kerkelijk bureau van de Gereformeerde Kerk elders onder te brengen. De bezettingsgraad van deze ruimten is laag.

Interne uitbreidingen in de kerkzaal zijn - onder voorwaarden - denkbaar. Afhankelijk van de functionele wensen gaat dit ten koste van zitplaatsen. Eén van de mogelijkheden is het dichtbouwen van de galerijen.

Het gebruik van de nevenruimtes op de verdiepingen kan geïntensiveerd worden. Hiervoor is het wel wenselijk dat er sprake is van een verbeterde bereikbaarheid en toegankelijkheid (middels een lift).

Conclusie:

Het gebouw (kerkzaal en nevenruimten) is geschikt voor kerkelijk gebruik. De bezettingsgraad van het gebouw kan - zeker door de week - omhoog. Er zijn mogelijkheden voor aanpassing / uitbreiding t.b.v. kerkelijk of algemeen gebruik.



- * huidig kerkelijk bureau / stencilruimte
- * dichtbouwen galerij (deels / geheel)
- * uitbouw aan zijde Morrensteeg (1 laag)

Omgeving Burgwalkerk

Omgeving

De Burgwalkerk bevindt zich in het oude stadscentrum van Kampen. Het staat langs de voormalige singelgracht de Burgwal. Hiermee bevindt het zich aan de periferie van het cultureel, toeristisch en winkelgebied en buiten de loop van het grotere publiek.

Gebouw

Het gebouw vormt een onderdeel van de grachtenwand en voegt zich daarmee in haar context. Haar schaal is groter (hoger en breder) dan de omliggende panden. Ook is haar neoklassieke verschijningsvorm onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Het naastgelegen pand met de nevenruimten (Burgwal nr.59) vormt een natuurlijk onderdeel van de grachtenwand en vormt in die zin (van buitenaf) geen eenheid met de kerk zelf.

Funcities omgeving

In de omgeving van het kerkgebouw zijn de volgende functies te vinden:

- maatschappelijke voorzieningen: de kerk wordt bijna omsloten door verpleeg- en verzorgingshuizen;
- langs de Vloeddijk en de Burgwal en de achterliggende straten 'wonen' met

evt. een centrumfunctie op begane grond;

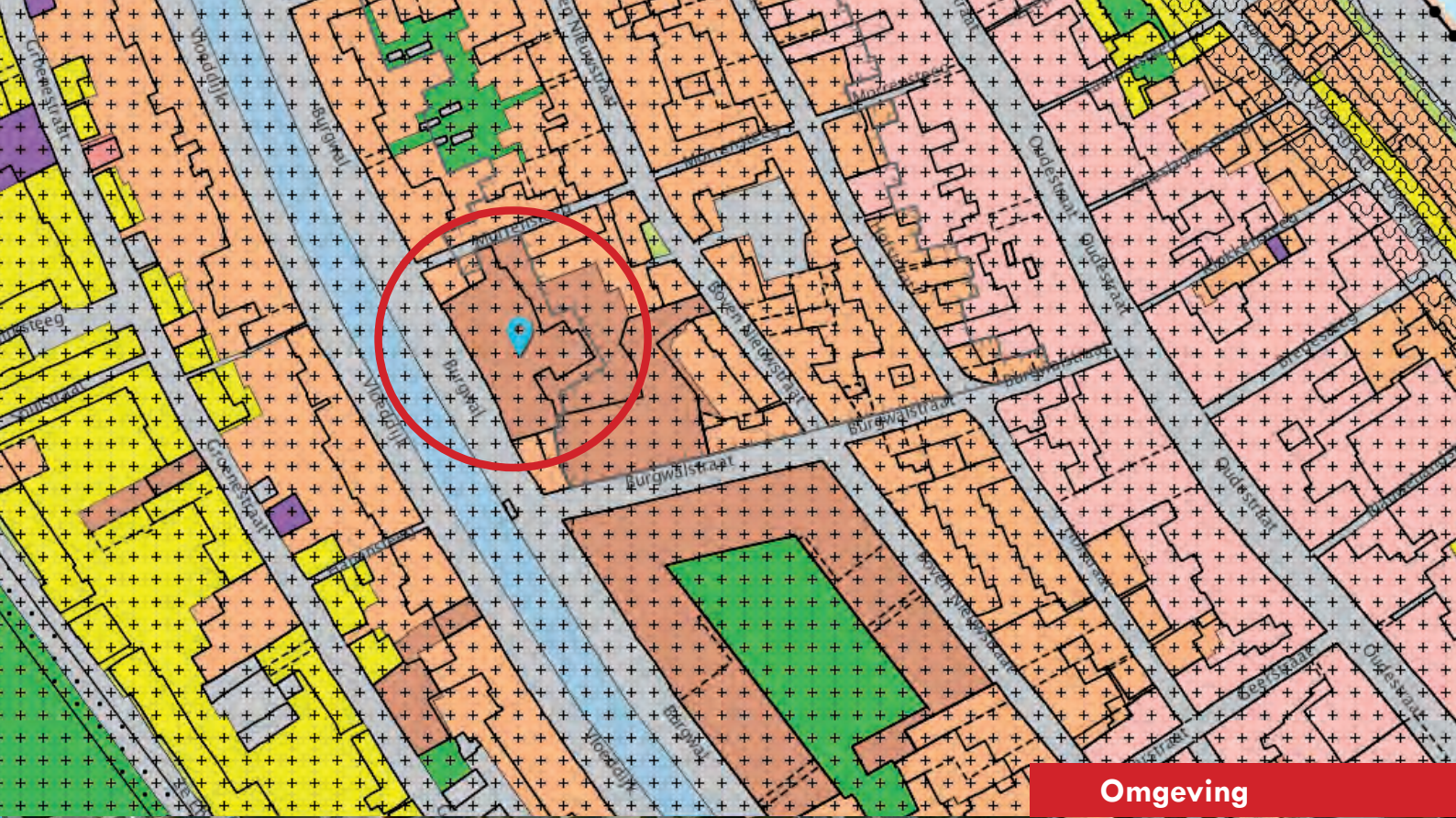
- centrumdoeleinden (brede mix van bestemmingen) bevinden zich op een iets grotere afstand in de Oudestraat.

De functie van de kerk past hier prima bij, ook al is er voornamelijk sprake van een woonmilieu.

Parkeren

Het parkeren is ter plaatse voor het merendeel van de tijd betaald. Er zijn mogelijkheden langs de gracht en in de nieuw te bouwen parkeergarage aan de Burgwal en de bestaande garage aan de Boven Nieuwstraat en op de Nieuwe Markt. Bij het gebouw zelf is er geen parkeerruimte beschikbaar. Fietsparkeren is mogelijk langs de gracht of op eigen terrein in de fietsenstalling (via de Morrensteeg).

Laden en lossen en het afzetten van personen is mogelijk, maar geeft voor het overige verkeer soms wat overlast.



Omgeving



Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting kerkelijk gebruik

Het gebouw is vanzelfsprekend geschikt om te worden (blijven) gebruikt als kerk. Voor een ouder wordende populatie is het gebouw qua toegankelijkheid en bereikbaarheid echter niet ideaal. Afhankelijk van de specifieke eisen kan het gebouw echter dienen als uitvalsbasis voor een wijkgemeente. Indien gewenst is het zelfs op onderdelen aan te passen.

Liturgische aanpassingen zijn mogelijk. Binnen het interieur van de kerkzaal zijn wijzigingen mogelijk. Eventueel is het liturgisch centrum te vergroten en kunnen de banken vervangen worden door stoelen.

Kerkelijk en algemeen gebruik

Het gebouw is in haar huidige hoedanigheid minder geschikt voor intensief gebruik door derden, in combinatie met een kerkelijke functie. Het gebouw (m.n. de kerkzaal) is goed geschikt voor concerten, optredens en uitvoeringen. Het ontbreekt echter aan een goede, ruime foyer. Hiervoor kan eventueel de grote zaal worden gebruikt.

Op het gebied van genoemde activiteiten is

er echter sprake van concurrentie in Kampen (Bovenkerk, Buitenkerk, Stadsgehoorzaal).

In de nevenruimten zou een specifiek-museale functie kunnen worden ondergebracht. In de geschiedenis van de Gereformeerde Kerk speelt de Burgwalkerk namelijk een belangrijke rol.

Wellicht kan de grote zaal meer worden ingezet ten behoeve van centrale ruimte voor de omliggende niet-zelfstandige woonfuncties.

Overige aspecten

Het deel van de grond aan de Morrensteeg kan verkocht worden t.b.v. een tuin voor één van de belendende percelen of het bouwen van een kleine stadswoning.

De voormalige kosterswoning kan verhuurd worden als separate 'burger'woning. Hiervoor zijn slechts enkele eenvoudige bouwkundige aanpassingen nodig. Separate verkoop van de woning is gezien de monumentale waarde van de functionele verbinding van de woning met de kerk minder voor de hand liggend.

Het kerkelijk bureau zou separaat als kantoor



kunnen worden verhuurd aan derden.

Breder gebruik

Behalve de genoemde zaken zijn er naar verwachting weinig mogelijkheden tot effectieve intensivering van het gebruik en de exploitatie, bij voortzetting van het kerkelijk gebruik.

Dit heeft te maken met de context, de genoemde gebouwkenmerken en een aantal andere zaken. Zo is de bereikbaarheid van de nevenruimten voor mindervaliden beperkt. en de representativiteit van de meeste ruimtes op de verdiepingen beperkt. Voor de meeste nevenruimten geldt bovendien dat het externe gebruik ervan belemmerd wordt door het gevoelsmatig 'interne karakter' van de ruimten.

Eventueel kan middels allianties met andere instellingen (Stadsgehoorzaal, Stedelijk Museum) het bredere gebruik worden geïntensiveerd.

Conclusie

De Burgwalkerkerk is geschikt voor (intensief) kerkelijk gebruik. Het verbeteren van de toegankelijkheid van de verdiepingen is noodzakelijk.

Het gebouw is (naast het kerkelijk gebruik) naar verwachting beperkt breder te gebruiken. In die zin dat het echt zal leiden tot een substantiele positieve bijdrage aan de exploitatie. Wel biedt het complex mogelijkheden om delen af te stoten of structureel te verhuren aan derden, waardoor er sprake is van enkele incidentele en structurele baten.

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor de Burgwalkerk in hoofdlijnen als volgt opgebouwd / geraamd (zie separate bijlage):

Bruto onderhoudskosten:	€ 33.000
Energie en water:	€ 15.000
Verzekering en belasting:	€ 5.000
<i>Subtotaal:</i>	€ 53.000

Verhuuropbrengsten	€ 7.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 3.000
<i>Subtotaal:</i>	€ 10.000

Totaal exploitatie (ex personeel) - € 43.000

Toekomst:

Voor de toekomst is het - afhankelijk van diverse factoren - denkbaar dat er enige extra inkomsten worden gegenereerd. De bijdrage aan de exploitatie vanwege extra incidentele verhuuractiviteiten zal echter beperkt zijn. Voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een actieve verhuur en PR.

Een meer substantiële bijdrage kan worden verwacht vanwege afstoot of structurele verhuur van onderdelen van het complex.

Voor de bepaling van de hoogte van de verhuurbedragen en de verkoopwaarde van de grond is nader onderzoek nodig.

De jaarlijkse exploitatiekosten van het kerkgebouw zijn stevig, maar niet extreem hoog. Door de beperkte mogelijkheden die het gebouw - in combinatie met het kerkelijk gebruik biedt - zal het exploitatiesaldo - zonder het kerkelijk gebruik mee te rekenen - niet zomaar sluitend zijn te krijgen.

Tevens is er sprake van een afhankelijkheid: hoe meer het gebouw kerkelijk wordt gebruikt en hoe meer delen van het complex structureel worden afgestoten of verhuurd, hoe minder het incidenteel beschikbaar is voor derden.

Conclusie:

Er bestaan in de Burgwalkerk beperkte kansen op intensiver gebruik door derden, naast het kerkelijk gebruik. Mogelijk zal het structureel afstoten of verhuren van delen van het complex de exploitatie helpen, maar zonder kerkelijke bijdrage zal het saldo naar verwachting niet positief uitvallen.

Burgwalkerk en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is op verzoek van de stuurgroep aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijk-gemeente¹. De vragen van de stuurgroep² zijn voor deze confrontatie omgezet in een 9-tal criteria. Op de volgende pagina is het resultaat van de confrontatie van beide voor de Burgwalkerk grafisch weergegeven.

Conclusies Burgwalkerk

De Burgwalkerk blijkt prima geschikt voor divers kerkelijk gebruik. Hierbij speelt mee dat er sprake is van een forse kerkzaal en verschillende nevenruimten.

Voor wijk B geldt dat de kerkzaal voor bijzondere diensten aan de kleine kant is.

Voor de nevenruimten geldt dat (een deel ervan) op dit moment minder representatief is en zich op de verdieping (zonder lift) bevindt. Dit belemmert het gebruik ten behoeve van crèches e.d, maar is aanpasbaar.

Geografisch past het gebouw bij alle drie de wijken, met dien verstande dat wijk A / WK op

dit punt verdeeld is. Voor een deel van wijk A / WK geldt dat de afstand tot de bewoners van Brunnepe te groot wordt.

Op het gebied van karakter / uitstraling e.d. zijn er vanuit de verschillende wijken verschillende 'nadelen'. Zo is het gebouw minder geschikt voor het door de PWG i.w. gewenste '24/7, open, laagdrempelige karakter. Wijk B wil graag in een hervormde traditie staan: dit schuurt met de iconische functie van de Burgwalkerk.

Conclusie

De Burgwalkerk blijkt functioneel prima geschikt voor de wijkgemeenten. Aanpassingen zijn nagenoeg niet nodig. Twijfels zijn er op geografisch gebied (wijk A / WK) en qua uitstraling, historisch karakter (PWG i.w, wijk B).

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

² Deze vragen zijn opgenomen in Bijlage XX.

Herbestemming Burgwalker

Mogelijk toekomstige functie (vanuit de context):

Bij afstoot is het - vanuit de context bezien - denkbaar om het gebouw te herbestemmen tot een gebouw met één van de volgende functies:

- sociaal-maatschappelijk
- educatief
- cultureel
- wonen
- toerisme (onder voorwaarden).

Een eventuele herontwikkeling van de locatie Burgwalker is vanwege de monumentale status van het gebouw niet onderzocht.

De omgeving is minder geschikt voor functies als bedrijven, detailhandel / horeca of zakelijk gebruik. Hierin spelen de omgevingskenmerken en de 'concurrentie' met de binnenstad een belangrijke rol. Feitelijk bevindt het gebouw zich temidden van het woongedeelte van de binnenstad. Het vestigen van een bedrijf of een horeca-gelegenheid is hier niet voor de hand liggend (resp. overlast en weinig 'traffic').

Indien de grens van het winkel- en toeristisch

gebied zich meer zou verplaatsen naar het westen van de binnenstad, nemen de kansen voor herbestemming van de Burgwalker toe. De vraag is of het gebouw daar middels een sterke trekker een rol in kan spelen.

Veeleer zijn gemeentelijke beleidsmatige wijzigingen en fysieke ingrepen voorwaarde (bijv. bevaarbaar maken van de Burgwal en verbreden bestemmingen langs de Burgwal en Vloedijk). De kansen voor horeca, hotel, toerisme en eventueel detailhandel (specifieke trekker) nemen dan toe.

Mogelijk toekomstige functie (geschiktheid gebouw):

Het gebouw is specifiek ontworpen en gebouwd voor haar religieuze functie. De architectonische en ruimtelijke verschijningsvorm is echter breder inzetbaar. Het huidige interieur is aanpasbaar met behoud van de beschermde waarden.

Gezien de rol die het gebouw speelt in de geschiedenis van de Gereformeerde Kerk zou het gebouw een (neven)functie kunnen krijgen

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie			
Burgwalkerk							
sociaal-maatschappelijk	■	■	■	■			
educatief	■	■	■	■			
cultureel	■	■	■	■	uitvoeringen, concerten, voorstellingen		
toerisme	■	1 ■	1 ■	■			
sport	■	■	■	■			
zakelijk	■	■	2 ■	■			
bedrijf	■	■	■	■			
detailhandel-horeca	■	■	■	■			
wonen	■	■	2 ■	■	specifieke vorm van wonen: in omgeving ook al veel		
	1	wel geschikt te maken voor specifieke vorm van toerisme: 'gereformeerd erfgoed'					
	2	flinke verbouwing van m.n. kerkzaal nodig					
geschiktheid gebouw betreft het gebouw in haar huidige staat							
geschiktheid gebouw na aanpassing houdt rekening met intact laten van buitenschil aan straatzijde,							
maar grijpt in in dakstructuur en achtergevel							



Herbestemming Burgwalkerk

als oriëntatiepunt voor de geschiedenis van de Gereformeerde Kerk. Dit zou nader kunnen worden onderzocht en uitgewerkt in samenwerking met de Protestantse Theologische Universiteit.

Voor een herbestemming tot een andere functie is veelal een flinke verbouwing nodig, omdat de kerkzaal in verhouding aan de zeer grote kant is. Belemmerend werkt hierbij de beschermde waarde van de grote kolomvrije overspanning van de kerkzaal. Dit vormt tegelijkertijd ook het unieke karakter van het gebouw.

Een functie als wonen of kantoor (zakelijk) vraagt om opdeling van de kerkzaal middels toevoegingen of uitsnijdingen in het dak. Ook zal er vanwege de lichttoetreding aan de achter- en zijgevels flink moeten worden verbouwd. De vraag is of dit in de monumentale structuur is te passen. Binnen de zakelijke markt is er op dit moment naar verwachting echter geen vraag naar een relatief dure locatie zonder parkeerplaatsen.

'Wonen' biedt wellicht kansen op het gebied van een speciale vorm van wonen (verpleeg- en verzorgingshuis, hospice). De nevenruimten kunnen worden gebruikt als gezamenlijke ruimten. Hiervoor zou contact moeten worden gezocht met de direct omliggende instellingen.

Voor een sociaal-maatschappelijke, educatieve of culturele functie zal deze verbouwing naar verwachting te zwaar drukken op de exploitatie. De kerkzaal zou voor een aantal culturele functies (theater, voorstellingen) in tact kunnen blijven, maar op dat gebied is er weer sprake van concurrentie (maar ook een mogelijkheid tot samenwerking) in de directe omgeving (Stadsgehoorzaal).

De kansen voor een meer publiek-gerichte functie als toerisme (hotel, bed and breakfast) of detailhandel zijn afhankelijk van de ontwikkeling van (het centrum van) Kampen en het beleid van de gemeente Kampen.

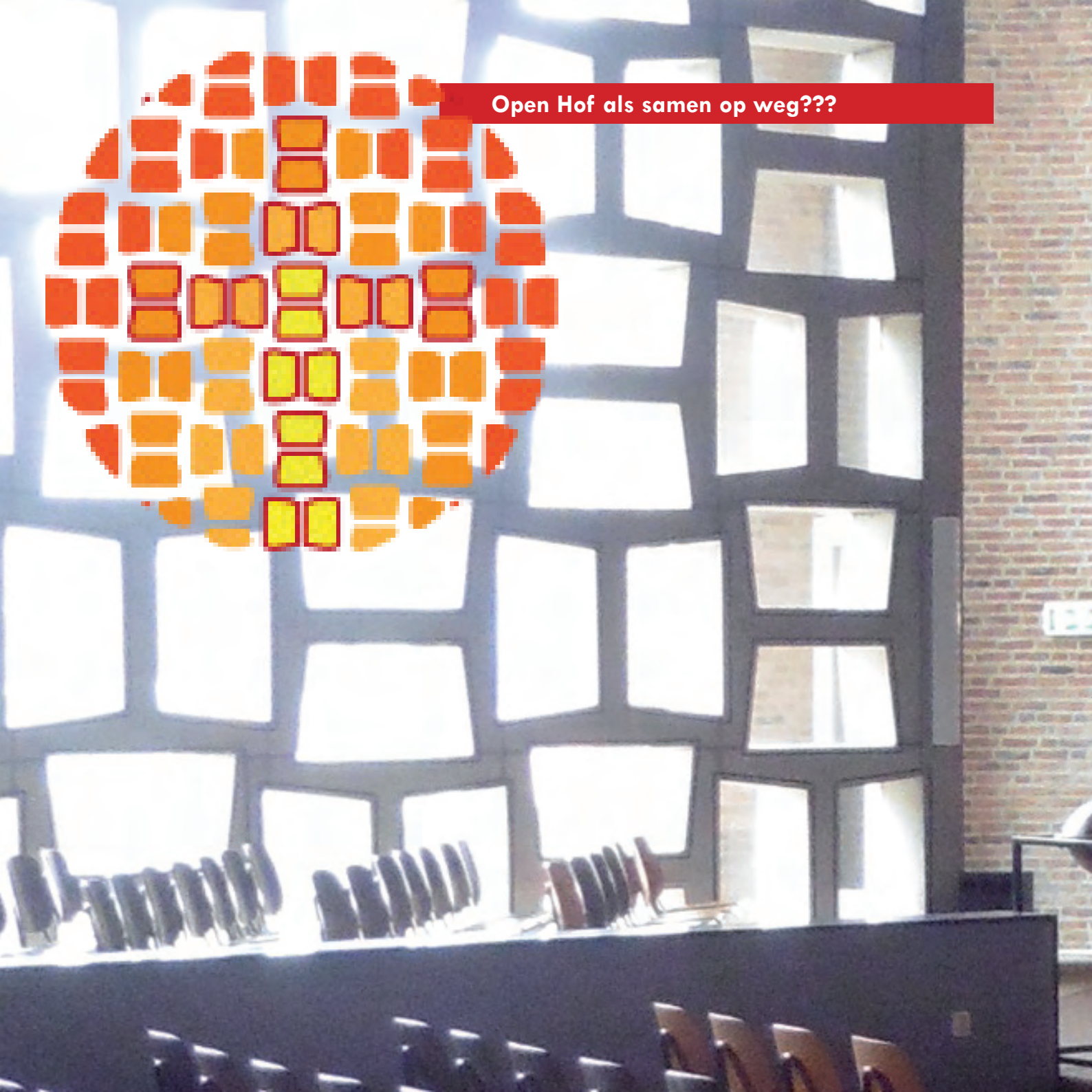
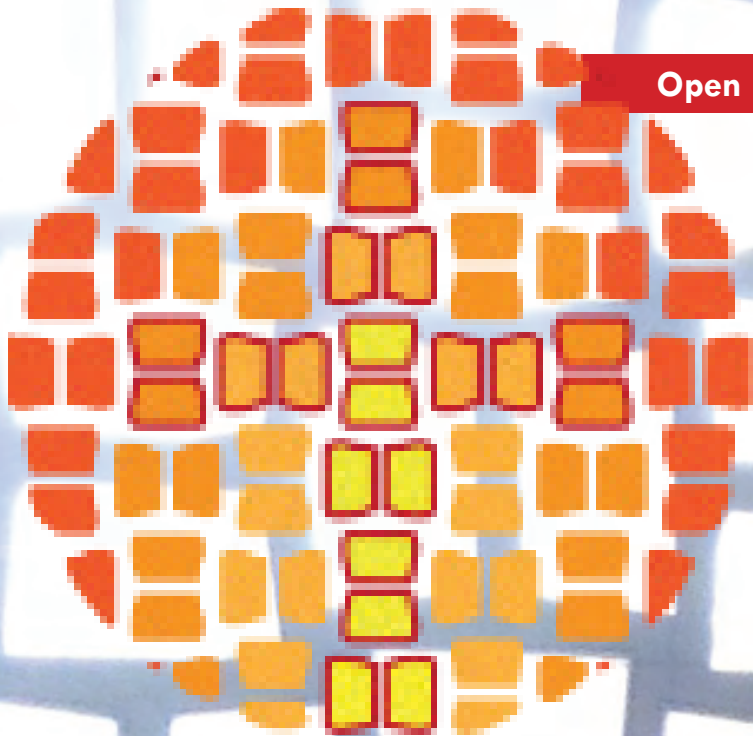
Het in tact laten van de forse kerkzaal biedt voor incidenteel kerkelijk gebruik (t.b.v. piekdiensten voor de verschillende wijkgemeenten) kansen, maar is voor een herbestemming een belemmering.

Conclusie:

Een herbestemming van de Burgwalkerk tot één specifieke functie ligt op basis van gebouwkenmerken, monumentale status en omgevingskenmerken niet voor de hand. Een combinatie van verschillende vormen van gebruik biedt wellicht mogelijkheden. Nader (markt)onderzoek is hier nodig.

Open Hof

Open Hof als samen op weg???



Open Hof is een relatief jong gebouw. Het is gebouwd in 1972 en ontworpen door het architectenbureau Steen & Tuinhof uit Leeuwarden / Vlissingen. Het gebouw neemt een markante plek in in de Flevowijk. Het heeft echter geen beschermde of monumentale status.

Het unieke in bouwgeschiedenis vormt de eigendomsstructuur: er is vanaf de bouw sprake van een gezamenlijk eigendom van de Gereformeerde Kerk Kampen en de Hervormde Gemeente Kampen. De wijkgemeente die dit gebouw als thuisbasis had en heeft is vanaf de bouw een zgn. samen-op-weg-gemeente.

Een gezamenlijke beheerscommissie voert het beheer over het gebouw.

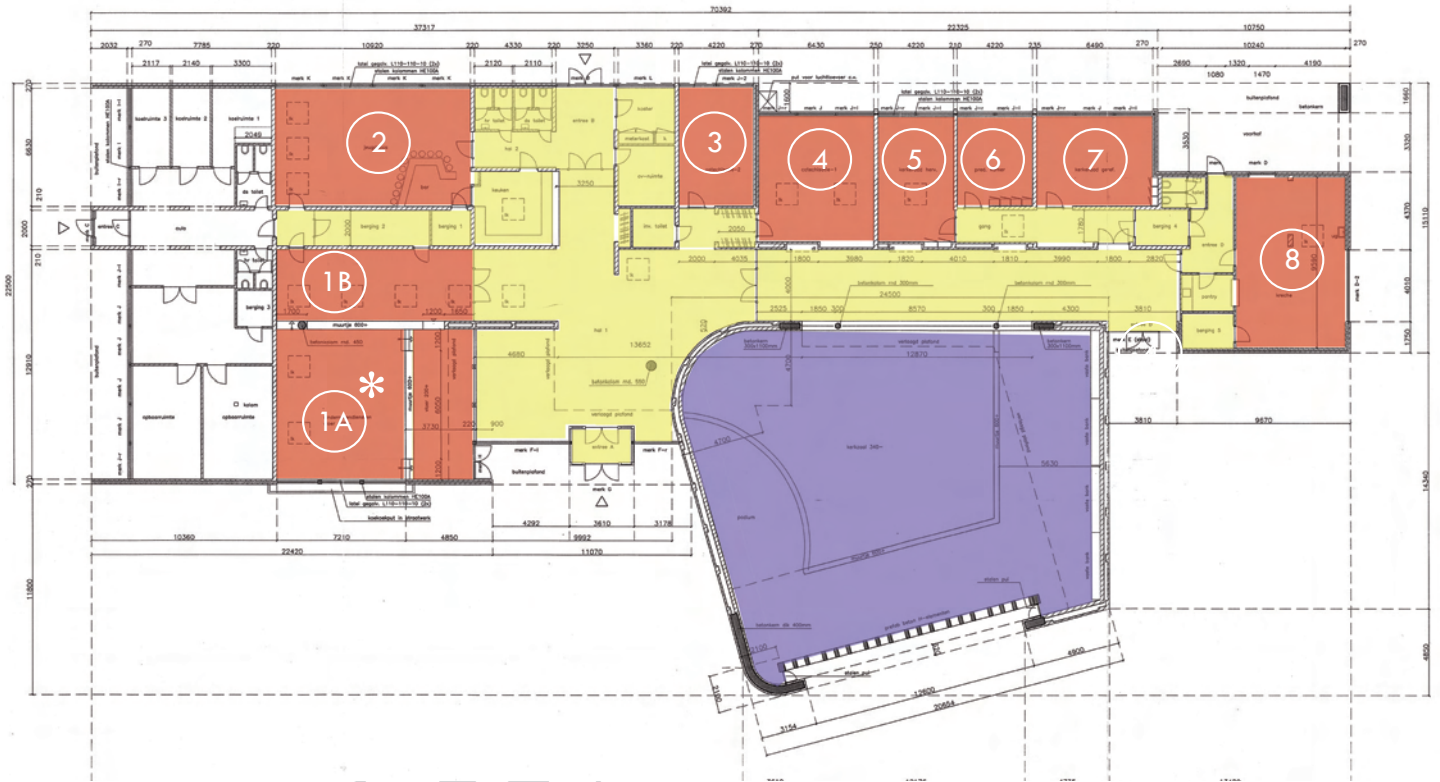
Historie | monumentaliteit





Open Hof





Legenda:

- kerkzaal
- 1 zaal (met nummer)
- * grote zaal
- ondersteunende ruimte
- buitenruimte

* Kerkzaal: 550 zitplaatsen (gebruiksvergunning)
600 mogelijk

* Grote zaal: zaal 1A (60 m²) en zaal 1B (90m²)

* Zalen: zaal 2 (ca. 70 m²), zaal 3 (ca. 27 m²),
zaal 4 (45 m²), zaal 5 (28 m²), zaal 6 (20 m²),
zaal 7 (35 m²), zaal 8 (55 m²)

* Ondersteunende ruimten
keuken, hal, opslag, garderobe, toiletten

Toelichting kerkgebouw

Huidig gebouw:

Het complex bestaat uit een toren en kerkzaal en een groot eenlaags volume met nevenruimten. Het is eigentijds van opzet en qua voorzieningen. Het gebouw staat pal naast het winkelcentrum van de wijk. Het gebouw heeft meerdere entrees; de belangrijkste ligt aan de zijde van het winkelcentrum / parkeerplein.

Behalve de kerkzaal heeft de Open Hof één grote bijeenkomstruimte en maar liefst negen nevenruimten in verschillende maten. Verder is een deel van het gebouw ingericht als opbaarruimte (6 ruimten).

Het orgel is gebouwd door de firma Gebroeders Van Vulpen. Het complex heeft, behalve het bebouwde gedeelte, geen extra tuin of grond er om heen.

Huidig gebruik :

Het complex wordt voor het grootste deel voornamelijk kerkelijk gebruikt door een wijkgemeente.

Het gedeelte van het gebouw dat aan de Leeghwaterstraat ligt, wordt structureel gebruikt als opbaarruimte en uitvaartcentrum. Ten behoeve van deze uitvaarten (ca. 30 per jaar) worden ook de keuken- en de barruimte en enkele zalen en vaak de kerkzaal gebruikt.

De overige ruimten worden voornamelijk intensief kerkelijk gebruikt (zo is er bijvoorbeeld een kerkenraadsruimte voor zowel de hervormde als de gerformeerde kerkenraad). Daarnaast vinden er in het gebouw vergaderingen plaats van diverse clubs en verenigingen en repetities van koren.



Huidige situatie



Bestemmingsplan Open Hof

'Woonwijken Kampen' (vastgesteld 21 07 2011).

Het perceel en het pand zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

(educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)

De bebouwingscontour ligt ongeveer om het huidige gebouw, zowel qua hoogte als qua oppervlak. Alleen op de hoek van de Van Brederodestraat met de Lamoraal van Egmondstraat is er nog ruimte voor bebouwing binnen de bebouwingscontour.

Uitbreiding / aanpassing Open Hof

Het gebouw heeft in de huidige situatie al heel veel nevenruimten. Mocht er echter toch nog om welke reden dan ook behoefte zijn aan meer ruimte, dan is er binnen het bestemmingsplan nog ruimte voor een uitbreidingen met ca. 50 meter op de hoek van de Van Brederodestraat met de Lamoraal van Egmondstraat. Verdergaande uitbreidingen (buiten het bestemmingsplan) zijn wellicht denkbaar, maar deze zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig complexer van aard (vergroting gebouwoppervlak, verdiepingen).

Indien dat vanuit kerkelijk gebruik of anderszins nodig geacht wordt, kan het huidige uitvaartcentrum worden omgebouwd tot een andere functie.

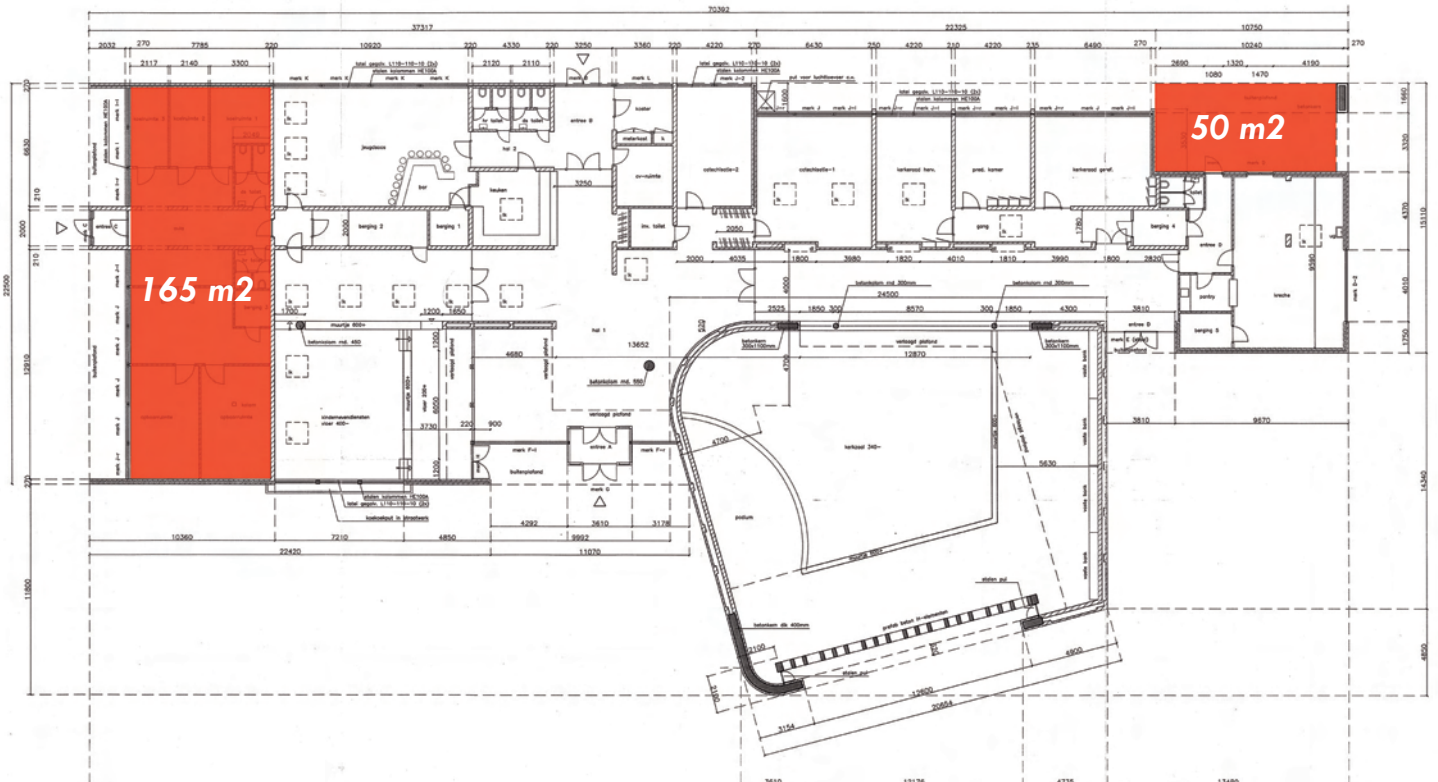
Uitbreiding van de kerkzaal is slechts zeer beperkt mogelijk. Dit zou alleen denkbaar zijn aan de zijde van de Lamoraal van Egmondstraat. De functionaliteit hiervan is hoogstwaarschijnlijk maximaal 100 zitplaatsen met een laag plafond, een slechte akoestiek en een beperkt zicht op het liturgisch centrum. Ook zal een dergelijke uitbouw snel afbreuk doen aan het sterke ruimtelijke karakter van het gebouw.

Conclusie

Het huidige gebouw is geschikt voor kerkelijk gebruik en kent een overmaat aan zaalruimte. Eventueel is dit aantal nog eenvoudig uit te breiden. Uitbreiding van de kerkzaal is lastig / slecht mogelijk.

Open Hof





* Huidig uitvaartcentrum: 165 m² (exclusief keuken)

* Eventueel bouwkundige uitbreiding binnen huidige overkapping: 50 m²



Omgeving Open Hof

Omgeving

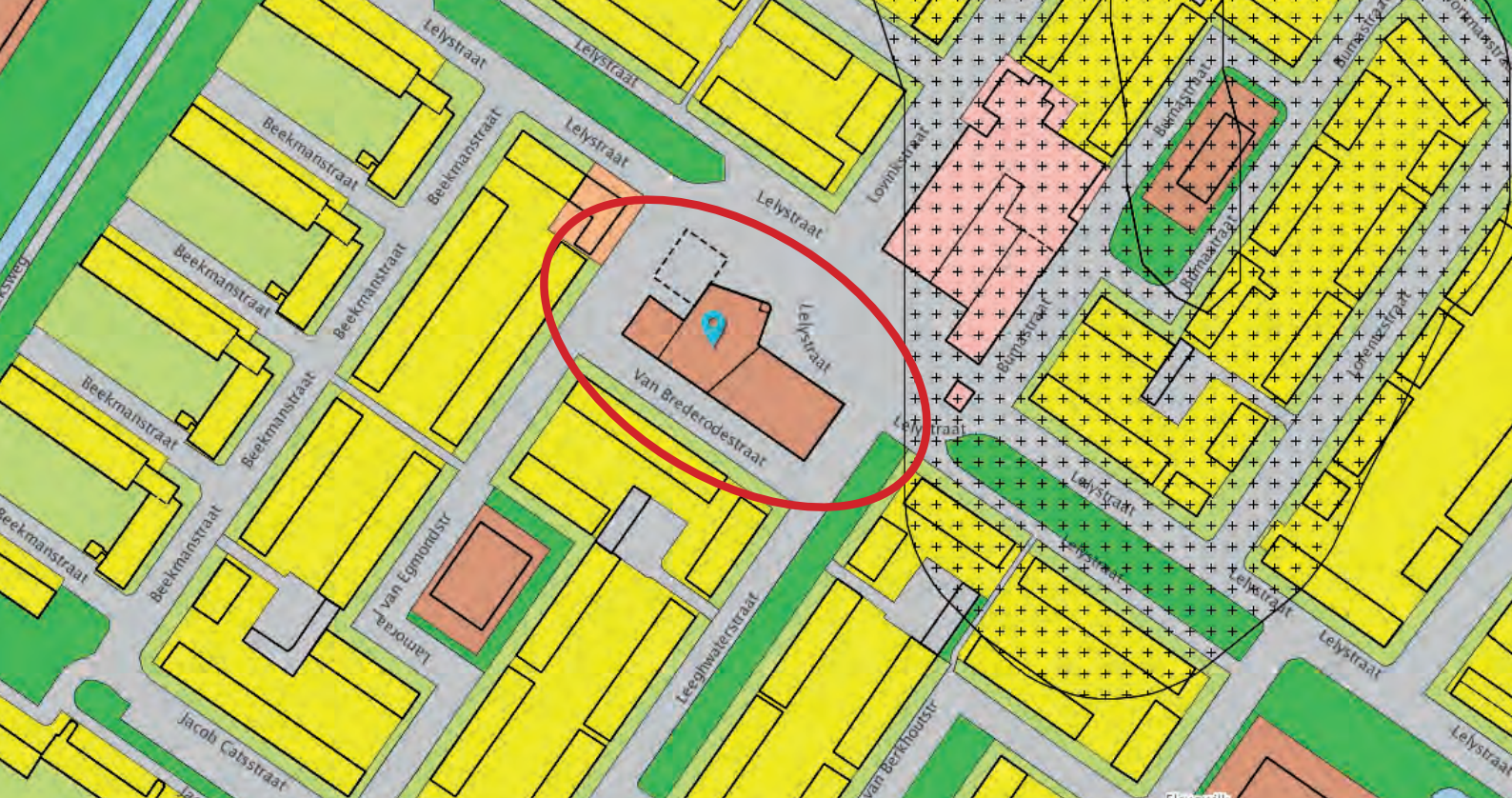
In de omgeving van Open Hof zijn voornamelijk woningen te vinden. Het gebouw maakt onderdeel uit van een naoorlogse uitbreidingswijk van de stad (Flevowijk).

Aan de overzijde van de Lelystraat ligt het wijkwinkelcentrum. In dit winkelcentrum bevinden zich verschillende kleinere winkels en een supermarkt. Het plein tussen de kerk en het winkelcentrum fungeert als openbare parkeerplaats.

In de nabije omgeving van het kerkgebouw bevinden zich veel maatschappelijke voorzieningen en vormen van maatschappelijk wonen.

Gebouw

Het vrijstaande kerkgebouw heeft een geheel eigen karakteristieke verschijningsvorm. Het gebouw vormt voor de omgeving een oriëntatiepunt. Door haar vorm en positionering heeft zij een open en aantrekkelijk karakter. Het gebouw heeft aan de verschillende zijden



verschillende typen entree's. De hoofdentree ligt aan de winkelcentrumzijde.

De kerkelijke functie, maar ook een bredere functie, past prima bij de context.

Parkeren

Het parkeren in de omgeving is onbetaald. Er is voldoende ruimte op het plein en in de straten om het gebouw heen. Op eigen terrein is er geen parkeerruimte. Het fietsparkeren vindt

plaats rondom / tegen het gebouw op de brede stoepen. Het halen en brengen en laden en lossen veroorzaakt in de meeste gevallen geen overlast.

Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting kerkelijk gebruik

Het gebouw is prima geschikt om te worden gebruikt als kerk. De toegankelijkheid en bereikbaarheid is goed. Het gebouw kan dienen als uitvalsbasis voor een wijkgemeente. Hiervoor zijn naar verwachting slechts zeer beperkte aanpassingen nodig.

Liturgische aanpassingen zijn mogelijk. De kerkzaal heeft, doordat er gebruik gemaakt wordt van stoelen, flexibele mogelijkheden. Tegelijkertijd vormen de hoogteverschillen in de vloer (podium en randen) voor iets minder flexibiliteit in de capaciteit.

Kerkelijk en algemeen gebruik

Door de enorme hoeveelheid nevenruimten en de prima voorzieningen is het gebouw ook geschikt voor intensief gebruik door derden, in combinatie met een kerkelijke functie. Voor een overzicht van de geschikte functies, zie ook [paragraaf XX](#) Herbestemming Open Hof.

Juist door haar open, laagdrempelige en eigentijdse karakter kan het gebouw een buurt-

functie (ook voor externen) vervullen.

Het gebouw en de kerkzaal hebben een relatief 'neutrale' uitstraling zonder karakterloos te zijn. Hierdoor lijkt het geschikt voor breed gebruik. De kerkzaal is wel een echte karaktervolle kerkzaal.

Het blijven gebruiken als uitvaartcentrum ligt voor de hand. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of daar ook een blijvende markt voor is of dat een andere functie (na verbouw) meer geschikt is. Er is op dit punt sprake van stevige concurrentie omdat er een (kerkelijk) uitvaartcentrum direct naast de begraafplaats ligt (de Bazuinkerker).

Overwogen kan ook worden om delen van het gebouw af te stoten of structureel te verhuren aan derden. Hiervoor zijn de delen aan de zijde van de Lamoraal van Egmondstraat en de Leeghwaterstraat geschikt. Deze delen kunnen eenvoudig worden voorzien van een zelfstandige ingang.

Afhankelijk van de kerkelijke agenda is er dan nog ruimte in de agenda over voor voortzet-

@nline Jongerendienst
Zondag 10 mei
Open Hof
19:00



ting en uitbreiding van de huidige externe verhuur.

In de markt is mogelijk nog ruimte voor maatschappelijke / buurtfuncties, kleinschalige kantoorruimte of detailhandel e.d. Voor intensief zakelijk gebruik (congressen, seminars) is het gebouw qua ruimte wel geschikt, maar is de ligging en uitstraling matig (periferie en teveel 'kerk').

Voor uitvoeringen en concerten geldt dat het gebouw prima geschikt is voor meer buurtgerichte activiteiten. Voor grootschaliger activiteiten op dit gebied is het gebouw / de kerkzaal aan de kleine kant en is er veel concurrentie in de binnenstad.

Conclusie

Het kerkgebouw is geschikt voor kerkelijk gebruik. Er zijn al goede mogelijkheden voor het gebruik als uitvaartcentrum, al is hier wel sprake van (geduchte) concurrentie. Daarnaast kan - mede afhankelijk van het kerkelijk gebruik - de hoeveelheid externe verhuur wellicht nog toenemen. Of dit een sterk positief effect op de exploitatie zal hebben is de vraag. Het structureel verhuren van delen van het gebouw kan dat effect wel hebben.

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor Open Hof in hoofdlijnen als volgt opgebouwd / geraamd (zie separate bijlage):

Bruto onderhoudskosten:	€ 41.000
Energie en water:	€ 10.000
Verzekering en belasting:	€ 4.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 55.000</i>

Verhuuropbrengsten	€ 33.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 21.000

Subtotaal: € 54.000

Totaal exploitatie (ex personeel) -€ 1.000

De forse verhuuropbrengsten bestaan voornamelijk uit opbrengsten vanwege de uitvaarten en opbaringen (ca. 80%). Daarnaast is er sprake van verhuur aan diverse clubs, stichtingen en koren. Er zijn enkele kleinere vaste huurders.

Toekomst:

Voor de toekomst is het denkbaar dat er enige extra inkomsten worden gegenereerd. Dit zou het exploitatieresultaat nog verder in

de goede richting kunnen helpen. Hiervoor is nader onderzoek naar de 'concurrentie' nodig en actieve PR.

Afstoot van delen van het gebouw kan eenmalige baten opleveren. Structurele verhuur van meer delen van het gebouw kan de exploitatie verder verbeteren.

De jaarlijkse exploitatiekosten van het kerkgebouw en de onderhoudsrisico's zijn te overzien. Dit maakt het gebouw financieel 'behapbaar'. Een punt van aandacht vormen de kosten van het beheer en de organisatie.

Conclusie:

Door Open Hof intensiever en actiever breder te gebruiken zal het exploitatiesaldo naar verwachting nog iets positiever uitvallen. Hier moeten - vanwege de omgeving en het karakter van het gebouw - echter geen grote stappen worden verwacht.

In combinatie met intensief kerkelijk gebruik zal er echter zeker sprake kunnen zijn van een sluitende exploitatie.

Open Hof en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijkgemeente¹. De confrontatie van deze wensen met de mogelijkheden die Open Hof biedt, is op de volgende pagina grafisch weergegeven.

Conclusies Open Hof

Open Hof blijkt op zich geschikt voor kerkelijk gebruik, maar de grootte van de kerkzaal is voor twee van de drie wijken een belangrijk nadelig punt. De beperkte aanpasbaarheid ervan zorgt ervoor dat het gebouw ongeschikt lijkt voor de reguliere diensten van deze wijken. PWG i.w. geeft aan dat de kerkzaal te klein is voor speciale diensten, maar dat zij in dat geval bereid is om gebruik te maken van een ander gebouw.

Qua nevenruimten, voorzieningen en functionaliteiten is het gebouw prima op orde en geschikt voor alle wijken.

Geografisch gezien staat Open Hof alleen voor PWG i.w. in het gewenste geografische gebied.

Voor wijk B geldt bovendien dat Open Hof niet behoort tot de gewenste 'hervormde traditie'.

Conclusie

Open Hof is qua nevenruimten, functionaliteit en voorzieningen prima geschikt voor de wijkgemeenten. Voor twee wijkgemeenten vormt de grootte van de kerkzaal echter een belangrijk nadelig punt.

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

Herbestemming Open Hof

In het geval dat Open Hof niet meer voor een kerkelijke functie wordt gebruikt, zal gezocht moeten worden naar een andere bestemming. Op dat moment kunnen alle ruimten worden gebruikt voor andere functies.

Mogelijk toekomstige functie (vanuit de context):

Bij afstoot is het - *vanuit de context bezien* - denkbaar om het gebouw te herbestemmen tot een gebouw met één van de volgende functies:

- sociaal-maatschappelijk
- educatief
- detailhandel-horeca
- wonen

De omgeving is minder geschikt voor culturele of zakelijke functies. Toerisme, sport en bedrijven passen in het geheel niet in deze (woon) omgeving. Detailhandel / horeca en wonen passen prima in deze context.

Mogelijk toekomstige functie (geschiktheid gebouw):

Het gebouw is specifiek ontworpen en gebouwd voor haar religieuze functie, maar heeft tegelijkertijd (op de kerkzaal na) een 'neutrale uitstraling. Het gebouw is voor het grootste deel eenvoudig anders in te delen / aanpasbaar. De kerkzaal is lastiger aan te passen, zonder het gebouw van haar karakter te ontdoen.

Na (flinke) aanpassing zijn (vanuit het gebouw gedacht) dezelfde functies denkbaar als gedacht vanuit de context. Alleen een functie als 'wonen' is ruimtelijk en financieel lastig in het gebouw inpasbaar.

Zakelijk liggen er wellicht kansen op het realiseren van een verzamellocatie van kleinere kantoren, in combinatie met een horeca-functie. De markt hiervoor is echter op dit moment niet erg gunstig en gezien het vele leegstaande vastgoed in de omgeving van de binnenstad is er ook veel alternatief aanbod.

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie	
Open Hof					
sociaal-maatschappelijk	■	1 ■	■	■	
educatief	■	1 ■	■	■	
cultureel	■	■	■	■	
toerisme	■	■	■	■ 3	
sport	■	■	■	■ 3	
zakelijk	■	1 ■	■	■	
bedrijf	■	■	■	■ 3	
detailhandel-horeca	■	■	■	■	
wonen	■	■	2 ■	■	
	1	alleen kerkzaal behoeft aanpassing			
	2	kerkzaal slecht aanpasbaar voor wonen			
	3	veel beter geschikte en betaalbaarder alternatieven beschikbaar			

Voor sociaal-maatschappelijke, educatieve en culturele functies geldt dat er sprake moet zijn van een specifiek geïnteresseerde partij met voldoende budget om de aankoop en verbouwing te kunnen betalen.

Met betrekking tot detailhandel / horeca zal nader onderzoek moeten plaatsvinden en de samenwerking worden gezocht met de ondernemers / winkeliers ter plaatse.

Een combinatie van verschillende functies zou het gebouw tot een bruisend geheel kunnen maken. Hiervoor is echter wel een risicodragende vastgoedinvesteerder nodig.

Conclusie

Een herbestemming van Open Hof biedt mogelijkheden voor verschillende nieuwe bestemmingen. Er is echter geen bestemming te noemen die er echt bovenuit steekt. Het zoeken van een combinatie / uitbreiding / versterking van de detailhandel / horecafunctie, in combinatie met enkele andere functies lijkt het meest voor de hand liggend.

De opbrengstpotentie van de locatie zal mede afhangen van de marktvrage. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat - in dat opzicht - de beste functie met de bijbehorende opbrengstpotentie voor dit gebouw is.



Herbestemming?

Bovenkerk



De Bovenkerk, ook wel St. Nicolaaskerk genoemd, is een rijksmonument. Het gebouw is al sinds de vroege middeleeuwen sterk beeldbepalend voor Kampen. Samen met de Buitenkerk was zij één van de twee parochiekerken van Kampen. Het gebouw heeft een tweetal voorlopers gehad (romaans en vroeg-gotisch). Sinds de 16e eeuw wordt het kerkgebouw gebruikt door de Hervormde gemeente van Kampen.

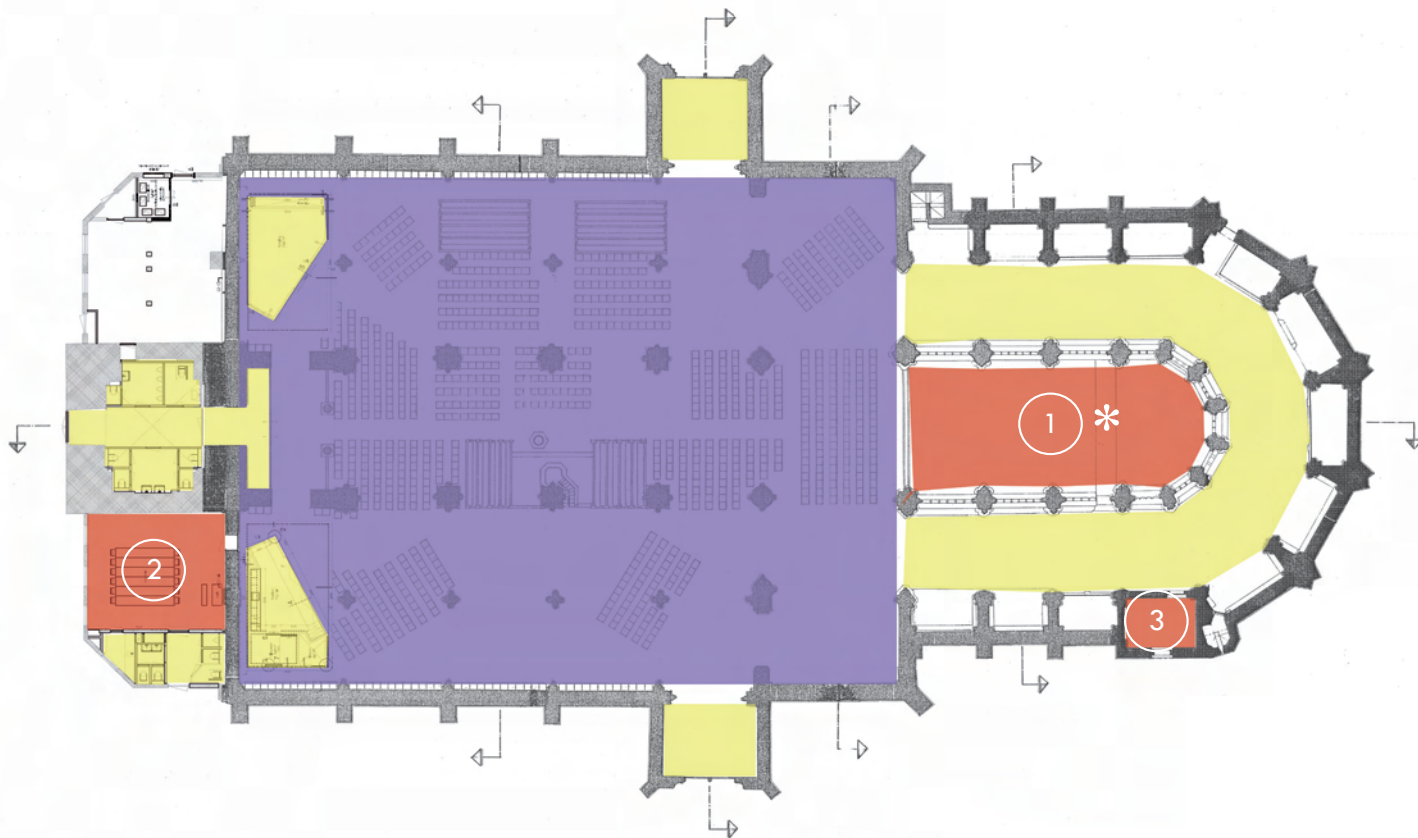
Het gebouw vormt een kruisbasiliek met aan de westzijde een toren. Het middenschip is smal en hoog. Aan weerszijden hiervan zijn dubbele zijbeuken gebouwd. De kerk kent twee korte dwarsschepen en een koor met een middeleeuwse koorafsluiting en kapellenkrans. In de 20e eeuw zijn er aan weerszijden van de toren twee uitbreidingen gerealiseerd (o.a. consistorie).

Het hoofdorgel (dat een monument op zichzelf is) is in 1743 gebouwd door A.A. Hinsz. In het koor staat sinds 1999 een koororgel dat gebouwd is door de firma Reil.



Bovenkerk





Legenda:

- kerkzaal
- 1 zaal (met nummer)
- * grote zaal
- ondersteunende ruimte
- buitenruimte

* Kerkzaal: 1000 zitplaatsen

* Grote zaal: hiervoor is het koor te gebruiken (ca. 120 m²);
110 zitplaatsen

* Zalen: zaal 2, consistorie (ca. 55 m²)
ruimte 3, schatkamer (ca. 6 m²)

* Ondersteunende ruimten
keuken, hal, opslag, toiletten, entree, kooromloop

Toelichting kerkgebouw

Huidig gebouw:

De gehele Bovenkerk ademt de sfeer van (cultuur)historie van kerk en stad. Het gebouw wordt sterk geassocieerd met orgels. Op dit vlak heeft het gebouw een landelijke en deels internationale reputatie.

Het gebouw is redelijk gesloten naar haar omgeving toe. Eenmaal binnen speelt het licht een prachtig spel met de stenen. Het gebouw is grotendeels nog ingericht zoals oorspronkelijk. In het oostelijk deel van de kerk bevindt zich de (afgesloten) koorruimte. Daar omheen bevinden zich verschillende (graf)kapellen en de schatkamer. Aan weerszijden van de toren bevinden zich twee ruimten (consistorie en v.m. stookruimte) en in de kerkzaal aan weerszijden van het hoofdorgel zijn recent twee inbouwen gebouwd (keuken, opslag en installaties).

Huidig gebruik:

De Bovenkerk is voornamelijk kerkelijk in gebruik t.b.v. een wijkgemeente. Het accent ligt hierbij op de zondag. Door de week wordt het gebouw slechts beperkt kerkelijk gebruikt. Dit heeft te maken met de zeer geringe hoeveelheid nevenruimten en de kosten die verbonden

zijn aan het gebruik van de kerkzaal.

De kerkzaal zelf is voor het grootste deel ingericht met stoelen. Dit geeft flexibiliteit in het gebruik. Alleen in de noordbeuk is er sprake van vaste banken. Deze banken staan 90 graden gedraaid ten opzichte van de oorspronkelijke liturgische as en zijn gericht op de preekstoel. In een enkel geval wordt het koor gebruikt voor een kerkdienst.

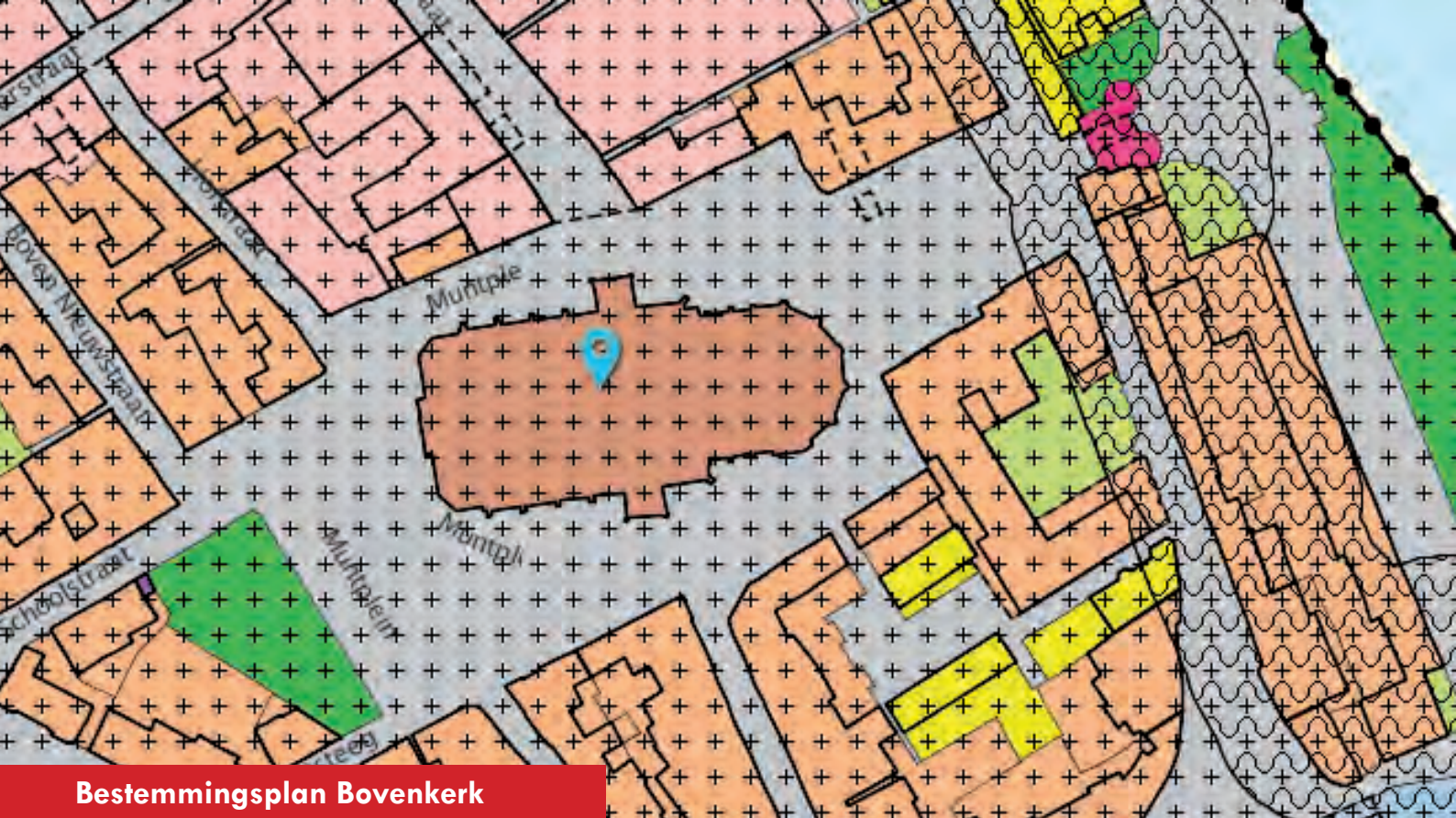
Het kerkgebouw wordt door de week veel gebruikt voor muzikale activiteiten (orgel, concerten, uitvoeringen) en enkele toeristische activiteiten (openstelling, rondleiding). Een enkele keer is er sprake van zakelijk gebruik.

De consistorie wordt vnl. op zondag gebruikt als consistorie en voor de kindernevendienst. De voormalige stookruimte is op dit moment bouwkundig niet geschikt voor gebruik. Door de recente inbouwen is er sprake van een redelijk voorzieningenniveau. Onder de toren bevinden zich de toiletten.

In de kooromgang bevindt zich de toegang naar de schatkamer. Deze ruimte is zeer klein en heeft geen daglicht. Zij is daarom beperkt in gebruik en geschikt.

© 2014 Google





Bestemmingsplan Bovenkerk

De Bovenkerk valt in het bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld 12 07 2012).

Het perceel en het pand zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen

(educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en bijzondere woonvoorzieningen, alsook ondergeschikte

detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)

(wonen niet toegestaan)

- beschermd stadsgezicht

- dubbelbestemming archeologie

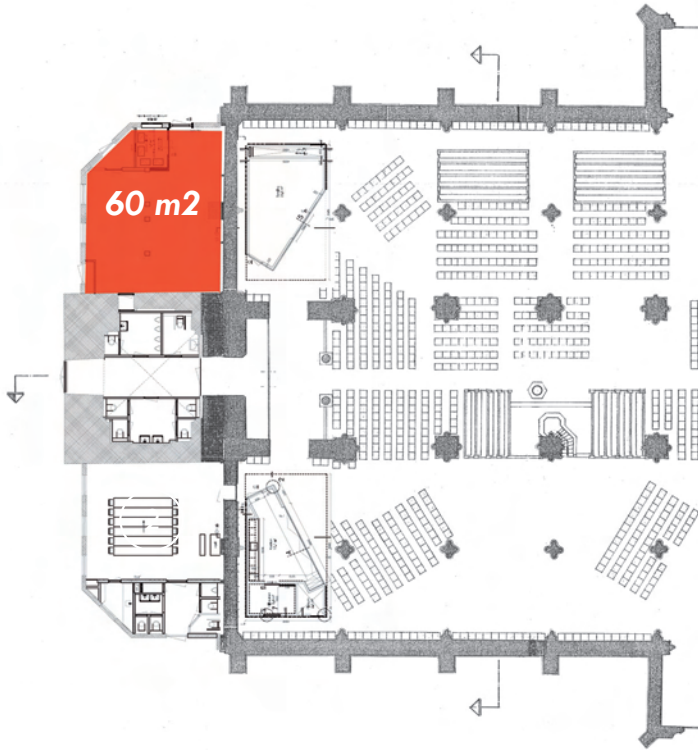
(bij ontwikkelingen en werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd gelden restricties)

- bouwvlak om huidige contour kerkgebouw

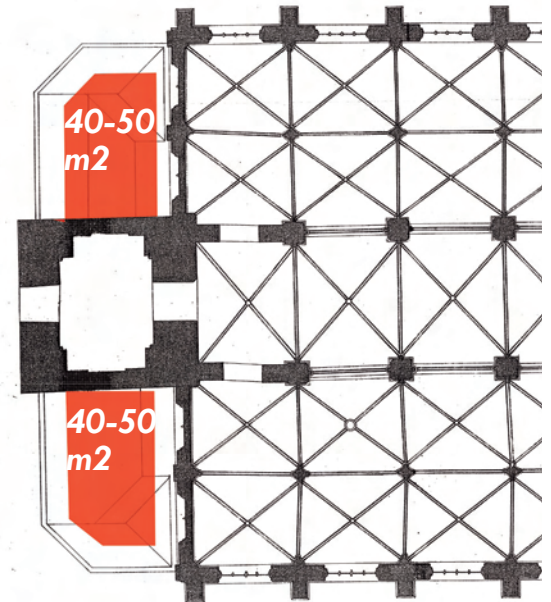
(een eventuele uitbreiding is dus niet zonder meer mogelijk)



Bovenkerk: uitbreiding en aanpassing?



Begane grond



Verdieping

- * voormalige installatieruimte in westwerk
- * kapverdiepingen in westwerk
 - toegankelijkheid beperkt (geen lift)
 - grootte afhankelijk van bouwkundige ingreep

Uitbreidingen buiten het gebouw zijn, gezien de context, gebouweigenschappen en de monumentaliteit in eerste instantie niet denkbaar. In de (recente) geschiedenis is er echter wel sprake geweest van een uitbreiding: de huidige consistorie en voormalige ketelruimte zijn na 1900 aan de kerk aangebouwd (zie afbeelding van voor die tijd).

Voor dit onderzoek gaan we er echter van uit dat er geen sprake zal zijn van externe uitbouwen.

Binnen de huidige gebouwcontour zijn relatief eenvoudig enkele ruimten te verbouwen tot verblijfsruimten. Dit betreft de voormalige ketelruimte en de ruimtes in de kappen van beide aanbouwen aan de westzijde (boven consistorie en ketelruimte). De mate waarin deze kapverdiepingen bruikbaar zullen zijn, hangt sterk af van de bouwkundige ingreep die wordt gedaan. Er zijn plannen voor deze voorstellen beschikbaar.

Vanwege de ligging en bereikbaarheid van de ruimtes onder de kappen zullen de ruimten vooral voor intern gebruik geschikt zijn.

Eventuele verdere inbreidingen / inbouwen in het kerkgebouw blijven op dit moment buiten beschouwing. Mocht hier toch vraag naar zijn dan is nader onderzoek nodig. Dit vraagt namelijk vergaande bouwkundige ingrepen in de monumentale context en navenante financiële middelen.

Bovenkerk





Uitbreiding | aanpassing?

Omgeving

De Bovenkerk staat van oudsher in het zuidelijk deel van de binnenstad. In de loop van de tijd heeft het actieve deel van de binnenstad (winkels, toerisme) zich enigszins naar het noorden geconcentreerd. Inmiddels staat de Bovenkerk daarmee een beetje in de periferie van de binnenstad, aan het einde van Oudestraat (hoofdwinkelstraat).

Door haar ligging aan einde van de Oudestraat en de wat matig vormgegeven openbare ruimte, maakt de kerk geen onderdeel uit van de 'centrumdrukke' en staat zij niet in de natuurlijke loop. Zij zou wel meer een 'trekker' kunnen worden aan het einde van de winkelstraat.

Tot 2012 was in de directe omgeving van de Bovenkerk de Theologische Universiteit gevestigd. Deze is echter vertrokken naar elders. De gebouwen aan en rond het Muntplein en de Koornmarkt staan leeg en wachten op een nieuwe functie. Mede door het verdwijnen van de universitaire activiteiten is ook het 'leven' in deze hoek van de stad afgenomen.

Gebouw

Het gebouw heeft op maaiveld een gesloten, dichte en ietswat sombere uitstraling. Het gaat geen relatie aan met haar omgeving. De openbare ruimte om het gebouw is vormgegeven als

een rotonde voor auto's. Dit nodigt niet uit om het gebouw te betreden.

Het gebouw is door haar maat en haar verschijningsvorm zeer bepalend voor de directe omgeving en (de skyline van) de stad. Het vormt een eeuwenoud symbool voor (Hervormd) Kampen en is op regionaal niveau ongeëvenaard in haar schaal.

Functies omgeving

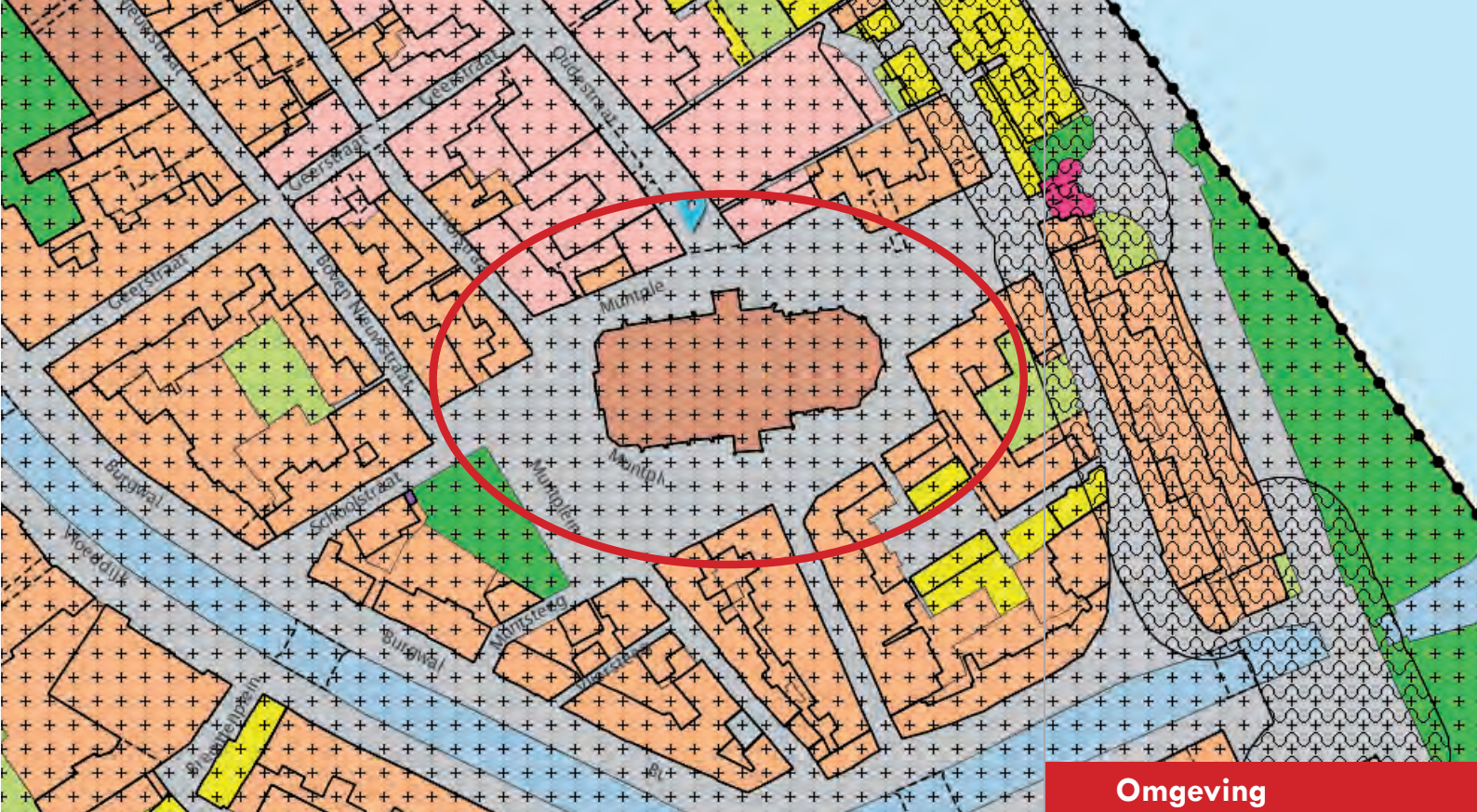
In de omgeving van het kerkgebouw zijn de volgende functies te vinden:

- centrumdoeleinden (brede mix van bestemmingen) aan weerszijden van de Oudestraat;
- wonen met evt. centrumfunctie op begane grond en 'gewoon' wonen langs de IJsselkade.

De functie van de kerk past hier prima bij, ook in het geval van een intensivering en breder gebruik van het gebouw.

Parkeren

Grotendeels betaald parkeren, mogelijk op het Muntplein en in de nabije omgeving. Er is geen eigen parkeerruimte bij gebouw zelf. Fietsparkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Het afzetten van mensen bij de entree van de kerk is prima mogelijk.



Omgeving



Toekomst kerkelijk en algemeen gebruik

Voortzetting (en uitbreiding) kerkelijk gebruik

Het gebouw is op zichzelf geschikt om te worden (blijven) gebruikt als kerk. Een tweetal kanttekeningen hierbij zijn de zeer beperkte hoeveelheid nevenruimten en de hoge stookkosten in de winter.

Afhankelijk van de eisen kan het gebouw dienen als uitvalsbasis voor een wijkgemeente. Hiervoor zullen naar verwachting echter (kostbare en ingrijpende) bouwkundige maatregelen nodig zijn. Het gebouw kan in haar eigenheid ook dienen als centraal kerkgebouw voor speciale bovenwijkse kerkelijke activiteiten.

Liturgische aanpassingen

Door de schaal van de ruimte en de flexibel indeelbare vloer in het middenschip zijn liturgische aanpassingen mogelijk. De hoofdstructuur van de kerk blijft hierbij wel altijd dominant.

Kerkelijk en algemeen gebruik

De kerkzaal is op zichzelf geschikt voor allereerste soorten van gebruik, in combinatie met het kerkelijk gebruik. Het beperkte aantal nevenruimten vormt echter wel een belemmering.

Daarnaast is er sprake van een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van verhuur, die bij een breder gebruik i.c.m. kerkelijk gebruik tegen het licht zouden moeten worden gehouden.

Het huidige gebruik voor (orgel)concerten, uitvoeringen e.d. is wellicht nog iets uit te bouwen. Er is echter al sprake van een stevige bezetting op m.n. de zaterdagen (ca. 40 per jaar). Uitbreiding naar de door de weekse avonden en het aanboren van een breder publiek (klassiek i.p.v. christelijk) kunnen het potentieel vergroten.

Overdag, door de week, ligt er nog veel open. (Zie voor de verschillende mogelijkheden ook [paragraaf XX](#) 'Herbestemming Bovenkerk').



Toekomst?

Het kerkgebouw heeft potentie om veel meer **toeristisch** te worden gebruikt. Het gebouw heeft een bijzondere en lange geschiedenis. Deze geschiedenis en de verhalen erachter zijn niet goed zichtbaar / ervaarbaar in de kerk. Het verhaal van de stad en de kerk zijn sterk met elkaar verbonden: gebruik dit als een trekker.

De cultuurhistorisch waarde van het gebouw vraagt om (letterlijk) open deuren. Het valt te overwegen om toegang te vragen. Voorwaarde hiervoor is wel dat er ook echt iets te zien of te doen valt. Thematische rondleidingen en arrangementen ten behoeve van groepen en scholen, samenwerkingen met verschillende instanties in de stad kunnen het geheel versterken.

Op **cultureel** terrein heeft het gebouw ook veel te bieden. Een deel van de culturele mogelijkheden heeft een sterke link met het gebouw en de stad zelf: hier raakt het het toeristische aspect. Daarnaast is het gebouw geschikt (te maken) voor tentoonstellingen en exposities. Hiervoor zou samengewerkt moeten worden met diverse instellingen in de stad of de regio (Stedelijk Museum Kampen (en Zwolle), Ikonenmuseum, Artez, Grote Kerk Zwolle) of private collectieven op het gebied van kunst en cultuur.

Eventueel samen met de winkeliers in de binnenstad kan gezocht worden naar de mogelijkheden van een **kathedraalshop** in of bij de Bovenkerk. De invulling hiervan kan nader worden bepaald (producten van Bijbelse, historische en / of culturele aard).

In of direct nabij het kerkgebouw zou gezocht kunnen worden naar een mogelijkheid om een (goed) kopje koffie te kunnen drinken. Deze koffiekamer kan eventueel worden gecombineerd met een lees- of stilteruimte.

Een separate **stilteruimte** (die nagenoeg altijd open is) hoort bij de kerkelijke functie van het gebouw. In de huidige situatie is hier ruimte voor. Deze ruimte biedt echter onvoldoende geborgenheid. Een mogelijkheid hiervoor zou de Schatkamer of het aanpassen van één van de kapellen zijn.

Zakelijk gebruik van de kerk is op dit moment wat lastig, gezien het zeer geringe aantal nevenruimten. Uitbreiding van het aantal nevenruimten zou de mogelijkheden voor zakelijk gebruik kunnen vergroten. Te denken valt aan evenementen, promoties (Theologische Universiteit, recepties (klein- en meer grootschalig).

De kwaliteiten van het gebouw op **muzikaal** terrein kunnen wellicht nog meer worden

	denkbaar vanuit context	geschiktheid gebouw	geschiktheid na aanpassing	concurrentie
Bovenkerk				
sociaal-maatschappelijk	yellow	red	yellow	yellow
educatief	yellow	red	yellow	yellow
cultureel	green	2 yellow	green	green
toerisme	green	1 green	green	green
sport	red	red	red	red
zakelijk	red	red	yellow	yellow
bedrijf	red	red	red	green
detailhandel-horeca	green	red	3 green	yellow
wonen	green	red	red	green
	1	materie is er, maar moet nog worden 'aangelicht'		
	2	weinig nevenruimten en geen kaartverkoop e.d.		
	3	zeer ingrijpende verbouwing nodig		
	geschiktheid gebouw betreft het gebouw in haar huidige staat			
	geschiktheid gebouw na aanpassing houdt rekening hoge monumentale waarde			

ingezet en gepromoot. Het gebouw vormt met haar flexibele indelingsmogelijkheden, goede akoestiek, twee prachtige, beroemde orgels een icoon voor de regio, het land en deels ook internationaal. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of hier nog ruimte voor intensivering is.

Concurrentie

Op verschillende gebieden is er sprake van concurrentie. Binnen Kampen zijn er verschillende kerken (o.a. Buitenkerk, Nieuwe Kerk) die een concurrerend aanbod kunnen leveren. Wel is het zo dat de Bovenkerk van een dergelijke schaal, karakter en uniciteit is, dat er wat dat betreft geen serieuze concurrentie in de buurt is.

Concurrentie is er mogelijk wel op het gebied van prijs en mogelijkheden die het gebouw (niet) biedt.

Ook binnen de eigen gebouwvoorraad is er (kans op) concurrentie (Burgwalkerk, Broederkerk). Bij eventuele afstoot of andere exploitatievormen is het zaak om in te steken op het specifieke karakter van de verschillende gebouwen en geen interne concurrentie te genereren.

In de regio vormt de Grote Kerk Zwolle



Met toestemming van het Edel Achtb. Bestuur.

ORGELCONCERT,
TE GEVEN IN DE
Bovenkerk te Kampen,
op Dingsdag 27 Augustus 1861, des namiddags ten 5 ure,
DOOR
Marius J. Brandts, Buijs.
ONDER WELWILLENDEN MEDEWERKING VAN EENIGE HEEREN DILETTANTEN.

PROGRAMMA.

1. Transcription, Koor uit *de Schepping* van Haynd, A. G. RITTER.
 2. Allegretto, (uit opus 65) F. MENDELSSOHN BARTHOLDY.
 3. De Avondzon, Mannenkwartet met begeleiding van Orgel, VIOTTA.
 4. Larghetto, (uit opus 3) J. SCHNEIDER.
 5. God save the King, CH. H. RINCK.
-
6. Sonate, (No. 1.) F. MENDELSSOHN BARTHOLDY.
 7. Avondlied, (uit opus 85) voor Bazuin en Orgel door MARIUS A. BRANDTS BUIJS, R. SCHUMANN.
 8. Concertstuk, over de Priestermarsch uit de Tooverfluit van Mozart, FR. KÜHMSTEDY.
 9. Nachtgezag, voor Mannenkwartet met Orgel, F. ABT.
 10. Variatiën en Finale over ons Volkslied: *Wien Neerlandsch bloed*, J. A. VAN EIJKEN.

INGANG : Oudestraat.

ENTRÉE: 50 Cents.

Het Geëerde Publiek wordt dringend verzocht
in de Kerk plaats te nemen en niet rond te
wandelen.

een visser in dezelfde vijver. Op nationaal / groot-regionaal niveau is het de vraag of Kampen de concurrentie aankan met grotere instellingen in de steden en grootschalige initiatieven in de behoudende christelijke geledingen.

Overige aspecten en voorwaarden

Om de Bovenkerk breder te kunnen inzetten (naast het kerkelijk gebruik) is een aantal zaken van belang.

Actieve, eenduidige promotie en verhuur staat of valt met een kwalitatief goede professionele organisatie en verantwoordelijkheidsstructuur.

De uitvoeringsorganisatie dient eenduidig en professioneel van karakter te zijn. (Hierbij kan natuurlijk gebruik worden gemaakt van vrijwilligers.)

Aanpassing en verschaffing van helderheid van het beleid rondom verhuur en activiteiten is noodzakelijk.

Het intensief breder gebruiken van het gebouw

heeft consequenties voor de zeggenschap over het (gebruik van) het gebouw. Hierover dient helderheid te worden verschaft.

Samenwerking met verschillende instellingen in de stad en omgeving vergroten de haalbaarheid. Denk aan scholen, musea, gemeente, universiteit, grote bedrijven, toeristische instellingen e.d.). Professioneel relatiemanagement is hier van groot belang.

De uitstraling van het gebouw dient open en eigentijds, schoon en opgeruimd te zijn.

De culturele en kerkelijke geschiedenis van het gebouw dient afleesbaar, voelbaar en zichtbaar te zijn (zonder rondleiding).

Het meest geschikte exploitatiemodel dient nader te worden onderzocht (zie ook **paragraaf XX** 'Bovenkerk | exploitatie').

Nader onderzoek zal moeten worden opgestart, samen met de gemeente Kampen inzake het cultuurbeleid en het 'op de kaart zetten' van Kampen en de Bovenkerk (zoals ook opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Kampen).

Conclusie

Onder verschillende voorwaarden is het mogelijk dat de Bovenkerk - naast kerkelijk gebruik - intensiever en breder wordt gebruikt. Deze voorwaarden betreffen ingrijpende wijzigingen in het beleid en beheer, de organisatie, de ruimte en wellicht de financiën. Ook zal nadrukkelijk moeten worden samengewerkt met derden.

Concept

Huidige situatie:

In de huidige situatie zien de jaarlijkse kosten en opbrengsten voor de Bovenkerk er in hoofdlijnen als volgt uit (deels geraamd, zie ook separate bijlage):

Bruto onderhoudskosten:	€ 99.000
Energie en water:	€ 31.000
Verzekering en belasting:	€ 24.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 154.000</i>

Verhuuropbrengsten	€ 57.000
Overig/buffet/bezichtiging	€ 16.000
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 73.000</i>

Totaal exploitatie (ex personeel) - € 81.000

Toekomst:

Voor de toekomst is het - afhankelijk van diverse factoren - denkbaar dat extra omzet wordt gegenereerd. De exacte bijdrage aan de exploitatie vanwege breder gebruik is sterk afhankelijk van verschillende factoren. Hier zal ook nader (markt)onderzoek naar moeten plaatsvinden.

Het grote exploitatietekort zal niet zomaar kunnen worden gereduceerd. Tegenover meer inkomsten staat in het geval van de Bovenkerk

namelijk ook dat er meer kosten moeten worden gemaakt (bijvoorbeeld op het gebied van personeel en als gevolg van investeringen in bouwkundige maatregelen). Tevens is er sprake van meerdere risico's, waaronder het onderhoud. Dit betreft slechts een raming.

Nader onderzoek en gewijzigd beleid zal moeten uitmaken of een en ander realiseerbaar en wenselijk is binnen de huidige eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuur.

Conclusie:

Breder gebruik en exploitatie van de Bovenkerk is denkbaar. Of dat zal leiden tot een sluitende exploitatie is op dit moment niet met zekerheid te zeggen.

Bovenkerk en de wijkgemeenten

Confrontatie

Vanuit de drie wijken is op verzoek van de stuurgroep aangegeven wat de wensen zijn met betrekking tot de huisvesting van de wijk-gemeente¹. De vragen van de stuurgroep² zijn voor deze confrontatie omgezet in een 9-tal criteria. Op de volgende pagina is het resultaat van de confrontatie van beide voor de Bovenkerk grafisch weergegeven.

Conclusies Bovenkerk

De Bovenkerk blijkt zeer matig geschikt voor kerkelijk gebruik. De belangrijkste factor hierin vormt de afwezigheid van (verschillende) nevenruimten. Daarnaast vormen de algehele functionaliteit en de hoge exploitatiekosten een belemmering.

Wijk B geeft in haar reactie aan graag gebruik te willen maken van de Bovenkerk. Hiervoor zijn - ook volgens de wijk zelf - ingrijpende maatregelen nodig. Voor een deel vallen die buiten de gestelde scope van dit onderzoek. Dit betreft het aankopen van een pand in de buurt van de Bovenkerk of het realiseren van 5 nevenruimten in de Bovenkerk. Een eerder in dit onderzoek geschetste mo-

gelijkheid (full options) tot het realiseren van meerder nevenruimten biedt niet voldoende ruimte voor Wijk B.

Geografisch gezien wil alleen Wijk B gebruik maken van de Bovenkerk. De andere wijken hebben geografisch gezien kanttekeningen bij de Bovenkerk.

Qua karakter / uitstraling e.d. zijn er vanuit de PWG i.w. bezwaren vanwege het gewenste '24/7, open, laagdrempelige karakter'.

Conclusie

De Bovenkerk is op dit moment functioneel niet geschikt voor de wijkgemeenten. Ingrijpende aanpassingen in de ruimtelijke en / of financiële structuur zijn nodig. Voor een deel van de wijken valt het gebouw buiten het geografisch gewenst gebied en heeft het niet de gewenste uitstraling.

¹ De reacties van de wijken zijn in een (separate?) bijlage opgenomen.

² Deze vragen zijn opgenomen in Bijlage XX.

Herbestemming Bovenkerk

In het geval de Bovenkerk niet meer (of nauwelijks) in gebruik blijft als kerk, heeft dat consequenties voor het overige gebruik. De denkbare vormen van breder gebruik zijn geschetst in **paragraaf XX** 'Breder gebruik'.

In haar eigenheid blijft het gebouw altijd een kerkgebouw. Indien de oorspronkelijke kerkelijke functie verdwijnt, vervalt daarmee een - ook voor externen belangrijke - meerwaarde.

Een voordeel is dat de ruimte(n) altijd beschikbaar zijn. Ten opzichte van de huidige situatie biedt dat een beperkte meerwaarde, omdat de kerk in de huidige situatie nagenoeg alleen op zondag wordt gebruikt. Het algemeen gebruik zal hierdoor niet / niet substantieel toenemen. Ten opzichte van het gebruik van het gebouw als uitvalsbasis voor een wijkgemeente zal het echter wel verschil maken. In het laatste geval zullen de kerkzaal en de (te realiseren) nevenruimten veel vaker gebruikt worden, hetgeen belemmerend kan werken voor bredere inzetbaarheid.

In het geval van een herbestemming van de Bovenkerk zal moeten worden nagegaan wat de juiste organisatie en (financiële) verant-

woordelijkheids- en eigendomsstructuur is. Dit is onder andere afhankelijk van de te stellen financiële kaders, het gewenste (incidentele) kerkelijk gebruik, de gewenste zeggenschap en dergelijke.

Bij alle denkbare structuren geldt dat eenieder die het gebruik van en / of de zeggenschap over het gebouw wil (de lusten), ook de risico's (lasten) zal dragen en omgekeerd.

In een separate notitie zijn enkele aspecten rondom herbestemming, alternatieve exploitatievormen en - eigendomsstructuren opgenomen.

Conclusie

Herbestemming van de Bovenkerk zal niet zondermeer leiden tot een haalbare exploitatie. De kosten van het gebouw zijn hoog. Wel kan het gebouw - onder voorwaarden - veel intensiver worden gebruikt. Nader onderzoek naar de mogelijkheden in de markt en de toepasbare verantwoordelijkheidsstructuren is dan nodig.

Bijlage 'vragen aan de wijkgemeente'

Concept

Gestelde vragen:

1. Hoe verwacht de wijkgemeente dat de leden- en bezoekersaantallen zich zullen ontwikkelen tot 2025 en op basis waarvan?
2. Zijn er andere ontwikkelingen op de termijn van 10 – 15 jaar waarvan verwacht wordt dat deze van invloed zullen zijn op de huisvesting van de wijkgemeente?
3. Hoe kijkt de wijkgemeente tegen onderlinge solidariteit (Kampenbreed) aan en wat betekent dat concreet voor de wijkgemeente?
4. Hoe ziet de wijkgemeente de verhouding tussen 'gebouw', 'pastoraat', 'diaconaat' etc.? Wat krijgt wanneer het accent?
5. Wat voor uitstraling heeft het gebouw? Denk aan bijvoorbeeld open, uitnodigend of streng en gesloten of kerkelijk of juist niet.
6. In wat voor soort omgeving staat het kerkgebouw idealiter? Denk bijvoorbeeld aan buurt of stad, woonwijk, gemengd gebied e.d.
7. Welke bereikbaarheidseisen stelt de wijkgemeente? Denk aan parkeren, afzetten ouderen, fietsen e.d.
8. Welke ruimten heeft het gebouw nodig, waarvoor worden deze gebruikt en hoe groot zijn deze? Neem hierin eventuele buitenruimten mee.
9. Hoe liggen deze ruimten idealiter ten opzichte van elkaar?
10. Welke specifieke eisen worden er gesteld aan de ruimten? Denk aan verwarming / koeling, verlichting, daglicht, uitzicht, geluiddichtheid, hoogte etc.

KAADER kerkadvies

Rotterdam | Kampen | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

Opdrachtgevers:

Gereformeerde Kerk Kampen
p/a Burgwal 59
8261 EP KAMPEN

Hervormde Gemeente Kampen
p/a Botermarkt 6
8261 GR KAMPEN

Concept

