

COUP

Opzoek naar een ondernemer met lef!



**De Hervormde kerk
Stompvoren**
Noordervaart 122, 1841JC Stompvoren

COUP | 13 mei 2025

Inhoudsopgave

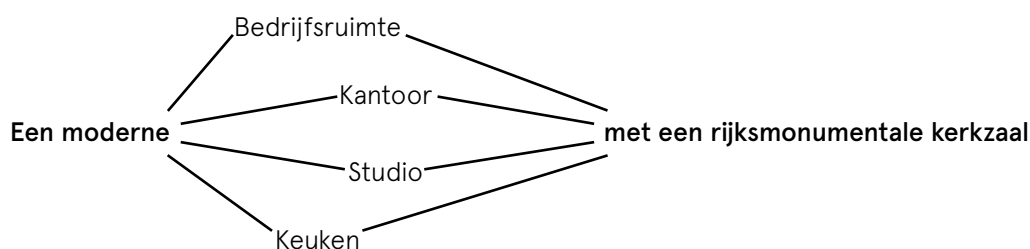
Inleiding	3
Begrippenlijst	5
Leeswijzer inspiratienota	6
1. Het gebouw en de grond	7
1.1. Het monument	7
1.2. Gebruik gebouw in relatie tot monumentale waarde	7
1.3. Modernisering bijgebouw 'De Ark'	8
1.4. Omgevingsvergunning	8
1.5. Huidig gebruik en samenwerking met religieuze gemeente	8
2. Omgeving en locatie	9
2.1. Stompetoren in gemeente Alkmaar	9
2.2. Het kerkgebouw de Stompetoren in Stompetoren	10
2.3. Bereikbaarheid Stompetoren	10
2.4. Parkeren	10
3. Context	11
3.1. Behoeftedorp Stompetoren	11
3.2. Demografie en ontwikkeling	12
4. Mogelijkheden voor exploitatie - ter inspiratie	13
Scenario 1: Kerkcafé & Theehuis Stompetoren.	14
Scenario 2: Duo functie Kinderopvang en flexwerkplek Stompetoren	16
Scenario 3: Stompetoren Lichaam & Geest	18
bijlage¹: Modernisering de 'Ark'	20
bijlage²: Plattegrond kerk	21
bijlage³: Quicksan Cultuurhistorische waarde	22
bijlage⁴: Omgevingsvergunning en exploitatievergunning	23

Inleiding

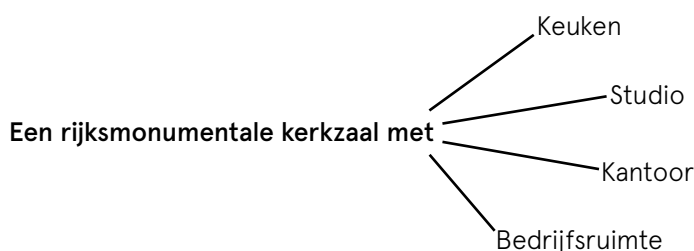
Dit document dient als inspiratie en informatie voor marktpartijen die willen deelnemen aan de gunningsprocedure voor de exploitatie van de monumentale Stompetoren, gelegen aan de Noordervaart 122. Dit document biedt de handvatten voor partijen die de Stompetoren een duurzame en toekomstbestendige invulling willen geven. Wij zoeken een enthousiaste gebruiker die het gebouw eigen maakt en als een bruisende ontmoetingsplek voor creatieve, maatschappelijke of commerciële initiatieven exploiteert, terwijl de monumentale waarde beleefbaar blijft – of zelfs wordt versterkt.

FTK heeft het gebouw sinds juli 2024 in eigendom en heeft deze periode gebruikt om kwaliteit toe te voegen aan de voorzieningen. Gedurende deze periode is de Stompetoren ook met regelmaat verhuurd, echter FTK ziet zichzelf niet als de aangewezen partij om de structurele exploitatie op zich te nemen gezien dit buiten de eigen expertise valt. Daarom biedt FTK graag een ondernemer de kans om dit bijzondere gebouw als thuisbasis te gebruiken. Met een gerichte marktbenadering wordt gezocht naar een partij, of een samenwerkingsverband van partijen, die met enthousiasme én creativiteit een nieuw hoofdstuk toevoegt aan de Stompetoren. Een partij met oog voor het gebouw, waarbij toegankelijkheid, behoud en onderhoud van het kerkgebouw van Stompetoren centraal staan.

Om aansluiting te vinden bij bovenstaande is een marktbenadering opgezet om de meest passende eindgebruiker te vinden. Geïnteresseerde partijen doorlopen hiertoe een gunningsprocedure. Met de toekomstig ondernemer kan wat FTK betreft zowel een huurovereenkomst als een erfpachtovereenkomst gesloten worden. Voor meer informatie over de gunningsprocedure wordt verwezen naar de gunningsleidraad.



Of



... in Stompetoren kan het allemaal!

Begrippenlijst

BVO – Bruto Vloeroppervlak

Het totale vloeroppervlak van een gebouw, inclusief alle dragende en niet-dragende binnen- en buitenmuren, technische ruimtes en andere niet-gebruikbare ruimtes.

Consortium

Een consortium is een samenwerkingsverband van meerdere partijen die gezamenlijk een plan indienen voor het toekomstige gebruik en de exploitatie van het kerkgebouw. In plaats van dat één enkele partij verantwoordelijk is voor alle onderdelen van de exploitatie, vullen verschillende partijen(/personen) elkaar aan.

Eigenaar

De (rechts)persoon die juridisch eigenaar is van een gebouw of terrein en verantwoordelijk is voor het beheer, onderhoud en gebruik ervan. In dit geval: Fonds Toekomst Kerkgebouwen of FTK.

Eindgebruiker

De persoon of organisatie die een gebouw of ruimte daadwerkelijk gebruikt, bijvoorbeeld een huurder of exploitant.

Erfgoed

Cultureel of historisch waardevolle gebouwen, landschappen of objecten die bewaard en beschermd worden voor toekomstige generaties.

FTK – Fonds Toekomst Kerkgebouwen

Is een fonds dat investeert in het beheer en behoud van kerkgebouwen door in samenwerking met kerkelijke gemeenschappen opzoek te gaan naar een nieuwe, duurzame vorm van gebruik terwijl er ruimte blijft voor gewenste religieuze activiteit.

GO – Gebruiksoppervlak

Het deel van het vloeroppervlak dat daadwerkelijk bruikbaar is voor de functie van het gebouw, exclusief wanden, leidingschachten en technische ruimtes.

Kerkgemeenschap

De groep mensen die samenkomt voor religieuze activiteiten en betrokken is bij het kerkgebouw. In dit geval is de kerkgemeenschap 25 zondagen per jaar medehuurder van de kerkzaal.

Erfpachtovereenkomst

Een constructie waarbij iemand het recht krijgt om een stuk grond te gebruiken voor een bepaalde periode, terwijl de eigendom van de grond bij FTK blijft.

Huurovereenkomst

Een contract tussen een verhuurder en een huurder waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het gebruik van een gebouw of ruimte, zoals huurprijs, looptijd en verantwoordelijkheden.

Rijksmonument

Een gebouw of object dat door de overheid is aangewezen als monument van nationaal belang vanwege zijn historische, architectonische of culturele waarde.

INSPIRATIENOTA

De Stompetoren is het beeldbepalende gebouw van het gelijknamige dorp en speelt een belangrijke rol binnen de gemeenschap. In juni 2024 heeft FTK het gebouw overgenomen van de Protestantse Gemeente Schermer (PGS), samen met een ander kerkgebouw en een voormalig schoolgebouw in de regio. Het beheer en onderhoud van deze vastgoedportefeuille drukte steeds zwaarder op de krimpende gemeenschap, zowel financieel als organisatorisch. Daarom heeft de PGS FTK benaderd om het vastgoed over te nemen, zodat zij zich weer volledig konden richten op de mensen, in plaats van op 'de stenen'.

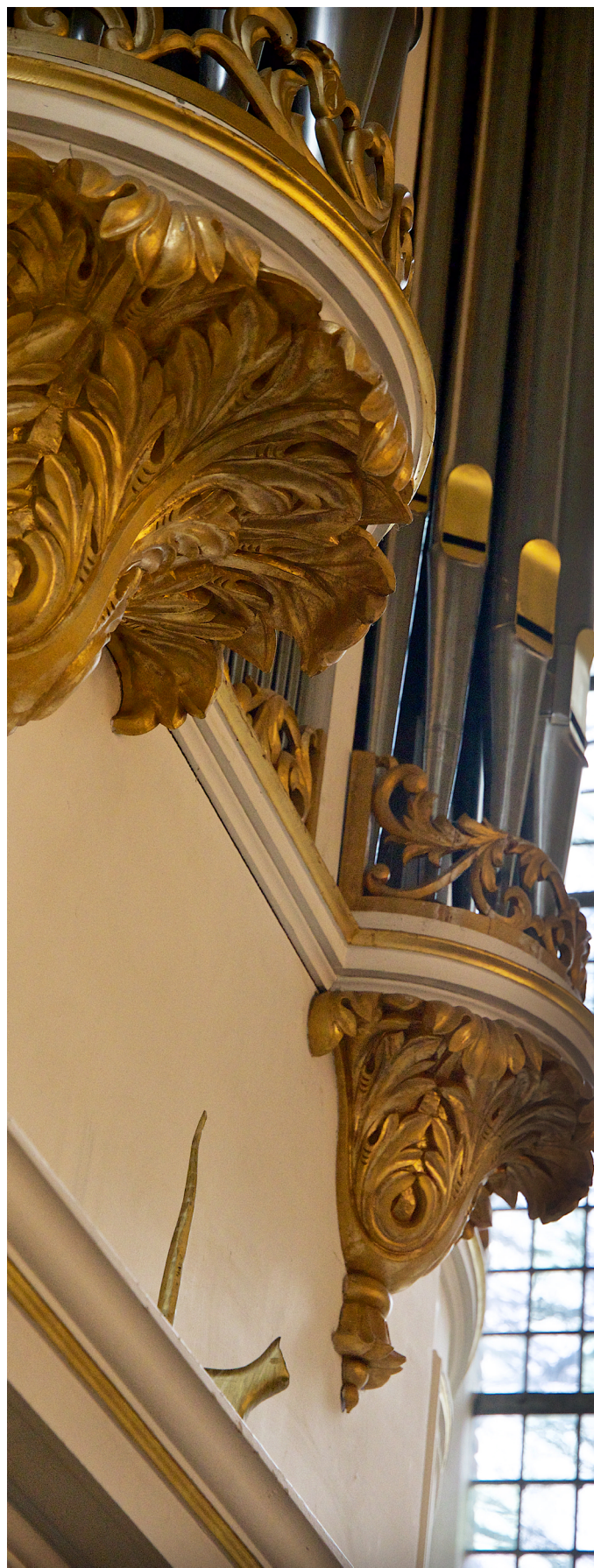
FTK heeft deze verantwoordelijkheid op zich genomen met als doel het erfgoed niet alleen te behouden, maar ook een duurzame toekomst te creëren waarin de religieuze functie én de maatschappelijke waarde van de gebouwen gewaarborgd blijven.

Leeswijzer inspiratienota

Deze inspiratienota biedt inzicht in de kenmerken, mogelijkheden en toekomstplannen voor de Stompetoren. Het begint in hoofdstuk 1 met een beschrijving van het gebouw, de architectuur en de monumentale status, evenals het gebruik van het bijgebouw 'De Ark' en de samenwerking met de religieuze gemeenschap. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 de omgeving en locatie van Stompetoren toegelicht, inclusief de demografische ontwikkelingen, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.

Daarna volgt hoofdstuk 3 met een analyse van de behoeften en kansen binnen het dorp, zoals horeca, werkplekken en sociale voorzieningen, en hoe de Stompetoren hierop kan inspelen.

Om mogelijke invullingen te verkennen, worden drie scenario's gepresenteerd in hoofdstuk 4: een kerkcafé en theehuis, een combinatie van kinderopvang en flexwerk-plekken, en een centrum voor welzijn en therapie.



Afbeelding 1: Het orgel in de kerk.

1 Het gebouw en de grond

1.1. Het monument

De Stompetoren, gelegen aan de Noordervaart 122, wordt omringd door hoog en weelderig groen. Het monumentale kerkgebouw, gebouwd in 1662-1663 als Protestantse kerk, heeft de vorm van een kruiskerk en is opgetrokken in de stijl van de laatgotiek. Het schip wordt gekenmerkt door een tongewelf, terwijl de spitsboogvensters en de plattegrond in de vorm van een Latijns kruis de historische uitstraling versterken. De kerkzaal heeft recent een vernieuwde vloer gekregen en de oorspronkelijke kerkbanken zijn verwijderd. Hierdoor is een ruime, open en flexibele ruimte ontstaan die geschikt is voor diverse invullingen en activiteiten.

Het kerkgebouw heeft een oppervlakte van 185m² BVO, terwijl het naastgelegen bijgebouw 75 m² BVO beslaat. Rondom de kerk ligt een begraafplaats, die wordt beheerd door de gemeente Alkmaar en in functie blijft. Aan de noordoostzijde van het gebouw bevindt zich een open ruimte in eigendom van FTK.

1.2. Gebruik gebouw in relatie tot monumentale waarde

Het kerkgebouw is een Rijksmonument (monumentnummer 33111), wat betekent dat er bepaalde rechten en plichten aan verbonden zijn. Bij nieuw gebruik moet de vastgestelde monumentale waarde van het gebouw behouden blijven. Eventuele aanpassingen zijn mogelijk als deze het beoogde gebruik verbeteren aangezien een financiële stroom nodig is voor gedegen behoud. Wijzigingen aan het nagelvaste interieur vergen een omgevingsvergunning waarbij de gemeente de RCE bij beoordeling als adviserend orgaan betreft vanwege de rijksmonumentale status. Het interieur bevat enkele waardevolle monumentale objecten, zoals het spreekgestoelte, de herenbanken, het armenarchief en de predikerslijsten. Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de kerk en worden nog incidenteel gebruikt.



Afbeelding 2: Luchtfoto hervormde kerk Stompetoren.

1.3. Modernisering bijgebouw 'De Ark'

Naast het kerkgebouw ligt het bijgebouw 'De Ark', dat zeer recent is gemoderniseerd om te voldoen aan de hedendaagse standaarden van comfort en functionaliteit. Voorheen had 'De Ark' de functie van consistorie en later werd het gebruikt als kantoorruimte en werkplek voor een begrafenisonderneming. Met de huidige renovatie is het bijgebouw getransformeerd tot een professionele en veelzijdige ruimte die geschikt is voor diverse zakelijke toepassingen. Zie bijlage 1 voor het ontwerp.

De modernisering richt zich o.a. op sanitaire voorzieningen, waaronder de uitbreiding naar vier toiletten. Deze toiletgroep voorziet in voldoende sanitair voor evenementen op schaal. De afwerking van de sanitaire voorziening is passend bij de standaard van de zakelijke markt. Daarnaast heeft het gebouw een nieuwe gebruiksvriendelijk vloerafwerking, een keukenblok voor extra gebruiksgemak gekregen en zijn de elektrotechnische voorzieningen verbeterd, zoals extra stopcontacten en lichtpunten. Dankzij deze verbeteringen wordt 'De Ark' een comfortabele en functionele ruimte die direct klaar is voor divers gebruik, van kantoorruimte tot incidentele keukenruimte.

Het bijgebouw biedt volop mogelijkheden voor ondernemers en organisaties die op zoek zijn naar een compacte en professionele kantoorruimte. Met de nieuwe faciliteiten en flexibele indeling kan 'De Ark' op verschillende manieren worden benut.

1.4. Omgevingsvergunning

De huidige omgevingsvergunning (zie bijlage 4) specifiek aangevraagd voor de verkennende insteek van het afgelopen half jaar. Het staat de nieuwe gebruiker vrij om een aanpassing, danwel algeheel nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen.

1.5. Huidig gebruik en samenwerking met religieuze gemeente

In de komende 15 jaar zal het kerkgebouw op 25 zondagen tijdens de zomermaanden (april tot en met augustus) worden gebruikt door de Protestantse Gemeenschap Schermerhorn. Om de planning soepel te laten verlopen, worden deze momenten jaarlijks in november vastgesteld in overleg met de eigenaar en andere gebruikers. Dit zorgt ervoor dat het gebouw optimaal en flexibel inzetbaar blijft voor verschillende doeleinden.

De religieuze gemeenschap is in deze opzet huurder van de ruimte, maar heeft buiten het gebruik voor diensten geen invloed op de exploitatie of toekomstige invulling van het gebouw. Hierdoor blijft de Stompetoren breed beschikbaar voor diverse activiteiten, zonder dat dit ten koste gaat van de gemaakte afspraken. De kosten voor gas, water en elektriciteit tijdens hun gebruiksmomenten zijn voor rekening van de religieuze gemeenschap.

Het kerkgebouw biedt daarmee ruimte voor flexibel gebruik, waarbij meerdere functies naast elkaar mogelijk zijn. Indien nodig kunnen bepaalde elementen worden aangepast om het gebruik te optimaliseren, altijd in overleg met de eigenaar. Van alle gebruikers wordt hierin medewerking en flexibiliteit verwacht.

Naast de geplande zondagsdiensten blijft het gebouw incidenteel gebruikt worden door de kerkelijke gemeenschap voor uitvaartdiensten van gemeenteleden, mede vanwege de aanwezigheid van de begraafplaats rondom de kerk. Uitvaarten worden altijd afgestemd met de eindgebruiker. Een uitvaart vindt altijd plaats in overleg met de eindgebruiker. Als de kerk niet beschikbaar is op het aangevraagde moment wordt verwacht dat de eindgebruiker het aangeeft wanneer deze wel beschikbaar is.



Afbeelding 3: Inspiratie voor ruimtelijke besteding dubbelgebruik kerkruimte.

2 Omgeving en locatie

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het dorp Stompeteren en het nabijgelegen Alkmaar.



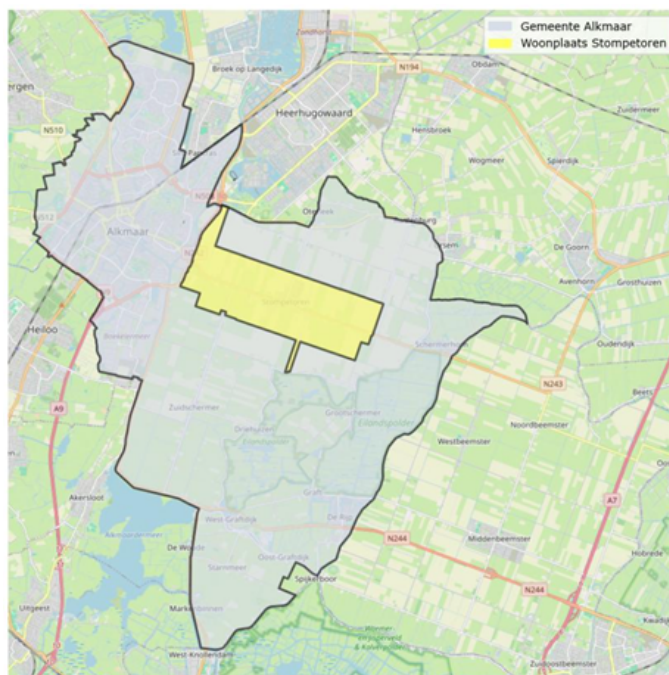
Afbeelding 4: Luchtfoto zijaanzicht Kerk Stompeteren.

2.1. Stompeteren in gemeente Alkmaar

Stompeteren, gelegen op slechts 6 kilometer ten oosten van het historische centrum van Alkmaar, is een charmant dorp in de gemeente Alkmaar. Volgens de omgevingsvisie Alkmaar 2040 wordt het omliggende landelijke gebied niet alleen gewaardeerd als agrarisch productiegebied, maar ook als een aantrekkelijke “voortuin” van de stad. De gemeente zet in op nieuwe recreatieve routes om dit gebied beter te ontsluiten.

Daarnaast ziet de gemeente Alkmaar Stompeteren als een dorp met groeipotentie, met ruimte voor gefaseerde woningbouw in het westelijke deel als afsluiting van het dorp. Deze ontwikkeling moet zorgvuldig plaatsvinden, met aandacht voor leefbaarheid, vitaliteit en een optimale landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd blijft de focus op het versterken van gemeenschapszin en ontmoetingen in het dorp. De gemeente ondersteunt plannen voor nieuwe lokale voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit van Stompeteren en haar bewoners.

Alkmaar, met ruim 110.000 inwoners, vormt een dynamische markt voor ondernemers waarvan de reikwijdte loopt tot in Stompeteren. De nabijheid van de stad betekent dat ondernemers kunnen profiteren van zowel de lokale gemeenschap als de bredere regio.



Figuur 1: Woonplaats Stompeteren in gemeente Alkmaar.

2.2. Het kerkgebouw de Stompetoren in Stompetoren

Stompetoren is het grootste van de twee dorpen in de droogmakerij Schermer. Het is een zogenaamd kruispunt dorp, typisch voor het "nieuwe land". Het dorp ontstond in 1639 bij de kruising van de Oterlekerweg en de Noordervaart (destijds bekend als de Alkmaer Vaart). Toch verscheen de naam "Stompetoren" pas in 1939 officieel op de kaart.

Stompetoren telt momenteel ca. 2.100 inwoners. Het dorp is groeiende en in 10 jaar is het inwonersaantal gestegen met 13%. Ook is het nieuwe dorp Stompetoren-west nu bekend gemaakt wat aan de westkant van het huidige Stompetoren ligt. Hier worden in de komende jaren nog 180 tot 250 woningen opgeleverd. Hiermee is de verwachting dat Stompetoren in 2030 bewoont wordt door ca. 2.900 inwoners.

2.3. Bereikbaarheid Stompetoren

Stompetoren is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Met de bus vanaf Station Alkmaar duurt de reis slechts een kwartier en de bushalte is voor de deur. Het dorp ligt op 6 kilometer afstand via een autoweg, waardoor het ook met de fiets een makkelijke en snelle rit is. Vanaf Amsterdam Centraal ben je in ongeveer een uur in Stompetoren, door een combinatie van trein en bus. Met de auto is het kerkgebouw bereikbaar in circa 45 minuten rijden vanuit Amsterdam, afhankelijk van het verkeer. Dankzij deze centrale ligging is Stompetoren een aantrekkelijke locatie voor zowel lokale bezoekers als mensen uit de omliggende regio. Ook vanuit Purmerend is de Stompetoren goed te bereiken.

2.4. Parkeren

Voor bezoekers zijn er voldoende parkeermogelijkheden in Stompetoren. Direct naast de begraafplaats is een parkeerterrein beschikbaar met ruimte voor 12 auto's. Daarnaast is er reeds vergunning verleend voor het toevoegen van vakverdeling langs de zuidzijde van de buitenruimte (zie bijlage omgevingsvergunning).

Tevens is er in het dorp een grote parkeerplaats op 150 meter van het kerkgebouw met plek voor meer dan 50 auto's.

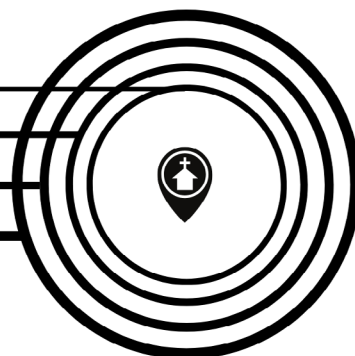
Reistijden per auto

Alkmaar 6 km – 9 min

Purmerend 20 km – 23 min

Hoorn 21 km – 25 min

Amsterdam 36 km – 36 min



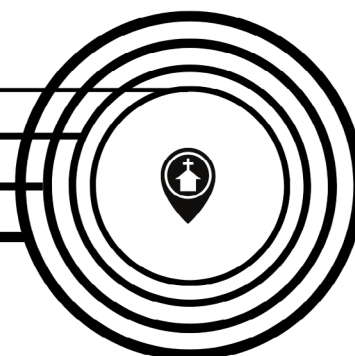
Reistijden per OV

Alkmaar 6 km – 15 min

Hoorn 21 km – 60 min

Purmerend 20 km – 90 min

Amsterdam 36 km – 90 min



Figuur 2: Reistijden van en naar Stompetoren per auto en OV.

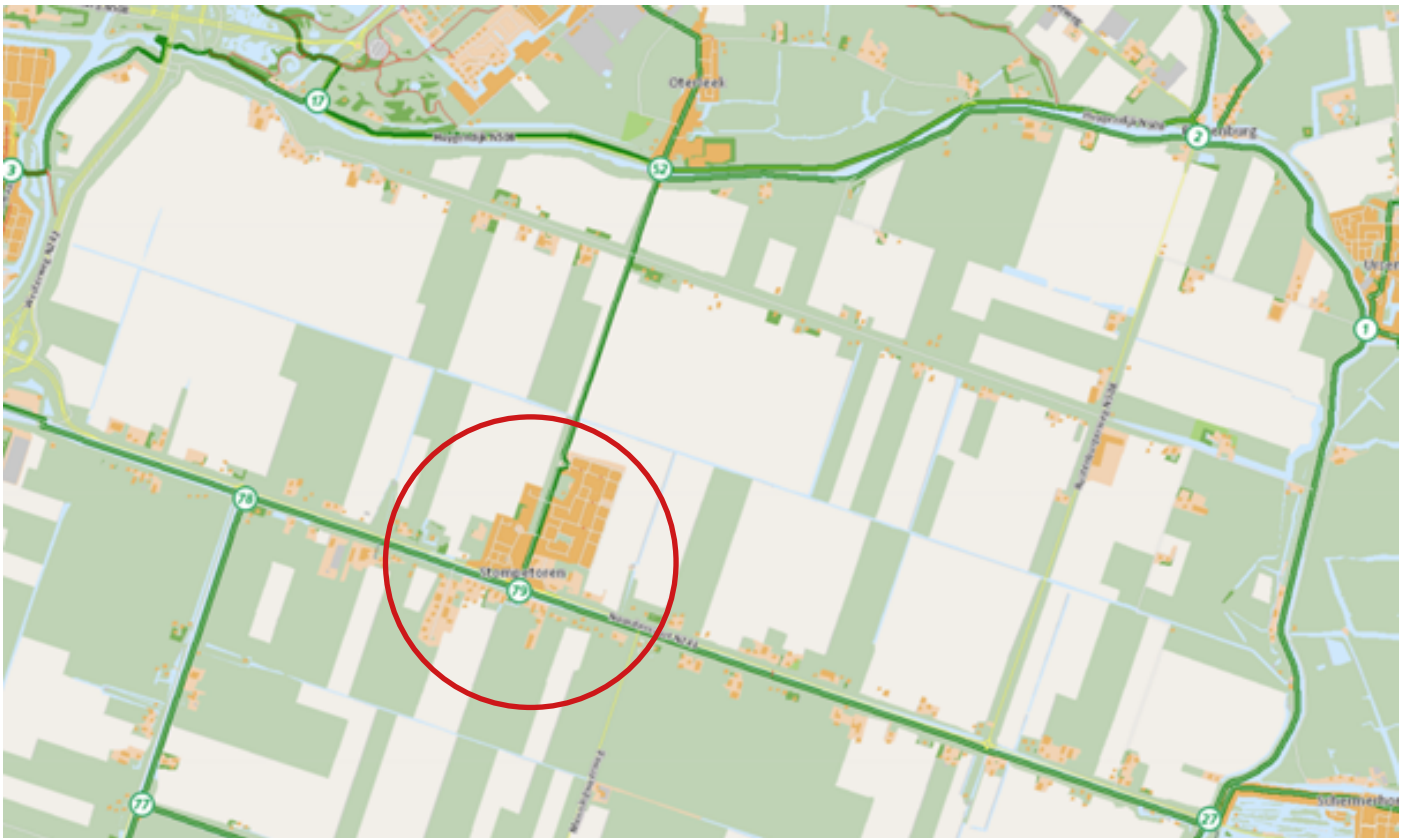
3 Context

3.1. Behoeftedorp Stompetoren

De regio Stompetoren kent een rijke aanwezigheid van culturele kerken en voorzieningen, waardoor er al volop mogelijkheden zijn voor gemeenschappelijke en culturele activiteiten. In het dorp zelf vervult buurthuis 'De Hoeksteen' een belangrijke sociale rol als ontmoetingsplek.

Tegelijkertijd zijn er volop kansen om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Stompetoren verder te versterken. Op het gebied van hoogwaardige etenswaren is er, naast brasserie De Buurt, nog ruimte voor uitbreiding. Bewoners en bezoekers hebben beperkte mogelijkheden om lokale of ambachtelijke producten te kopen. Dit biedt prachtige kansen voor de ontwikkeling van een kleinschalige, kwalitatieve voedselvoorziening, zoals een streekmarkt, een ambachtelijke winkel of een concept zoals [de Landmarkt](#), waar lokale producten centraal staan. Zo'n initiatief zou niet alleen de inwoners van Stompetoren ten goede komen, maar ook aantrekkelijk zijn voor de vele recreanten die het dorp passeren.

De Stompetoren heeft bovendien een unieke ligging op een drukbezocht kruispunt binnen het bekende fietsknooppuntennetwerk, met knooppunt 79 direct voor de ingang van de kerk. Deze strategische locatie zorgt voor een constante stroom van voorbijgangers en recreanten, wat volop kansen biedt voor nieuwe ontmoetingen, samenwerkingen en ondernemerschap. Of het nu gaat om culturele evenementen, kleinschalige horecaconcepten of innovatieve initiatieven, de Stompetoren is een ideale plek om een breed publiek te verwelkomen en nieuwe verbindingen te creëren.



Figuur 3: Fietsknooppunten omgeving Stompetoren.

3.2. Demografie en ontwikkeling

Het dorp groeit gestaag en zal met de komst van Stompetoren-West verder uitbreiden. Wonen is met grote afstand de voornaamste functie in het dorp, en deze trend zal zich doorzetten. Dit zal de vraag naar aanvullende voorzieningen verder vergroten.

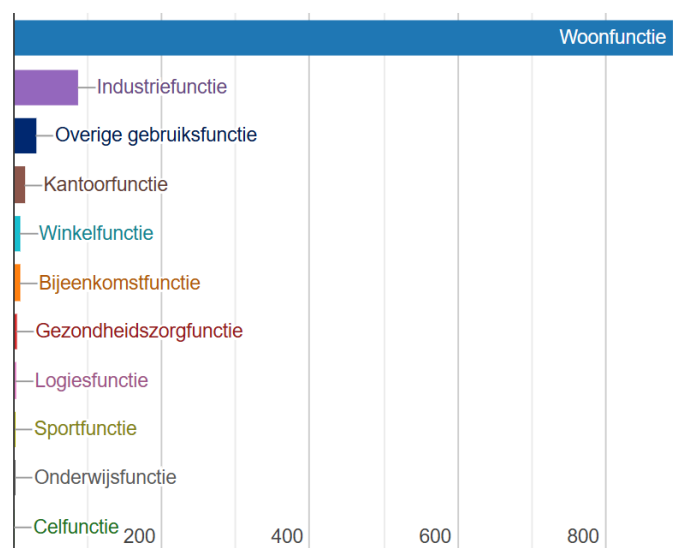
Daarnaast onderzoekt de gemeente Alkmaar mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouwwijken in deelgebied Oost, wat ook impact zal hebben op de kleinere dorpen ten zuidoosten van Alkmaar. Bovendien ligt Stompetoren langs een populaire fietsroute, waardoor er op mooie dagen veel dagjesmensen langs de kerk komen. Dit biedt kansen om de locatie aantrekkelijker te maken voor passanten in de vorm van bijvoorbeeld een lunchroom of theehuis.

Stompetoren heeft een relatief jonge bevolking, wat zich uit in een hoger percentage gezinnen met kinderen en jonge volwassenen in vergelijking met omliggende dorpen. Dit demografische profiel biedt kansen om voorzieningen en faciliteiten te ontwikkelen die aansluiten bij de behoeften van deze groep.

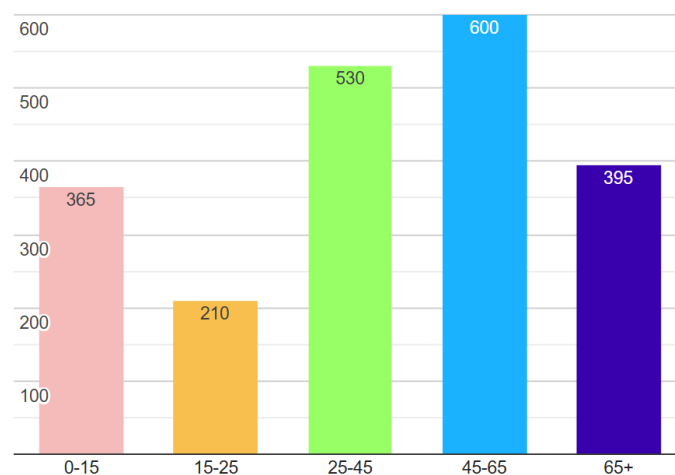
Gezinnen met jonge kinderen hebben bijvoorbeeld behoefte aan een breder aanbod van kinderopvang, buitenschoolse opvang en speelvoorzieningen. Het creëren van een centrale ontmoetingsplek, zoals een kindvriendelijk café of een educatief centrum, zou kunnen bijdragen aan een sterker gemeenschapsgevoel.

Daarnaast zou een bibliotheek of lees- en speelruimte niet alleen voor kinderen, maar ook voor studerende jongeren en thuiswerkende ouders een meerwaarde kunnen zijn.

Voor jongvolwassenen en werkende gezinnen kan het stimuleren van flexibele werk- en ontmoetingsruimtes aantrekkelijk zijn. Denk aan een gedeelde werkplek of co-working space, waar zzp'ers en thuiswerkers uit het dorp elkaar kunnen ontmoeten en gebruik kunnen maken van goede faciliteiten, zoals snel internet en vergaderruimtes. Dit sluit aan bij de groeiende behoefte aan hybride werken en lokale werkplekken buiten de grote steden.



Figuur 4: Grafiek van het aantal verblijfsobjecten per gebruiksdoel voor de woonplaats Stompetoren.



Figuur 5: Bevolking, leeftijdsgroepen op 1 januari 2024.

4 Mogelijkheden voor exploitatie - ter inspiratie

In dit hoofdstuk worden verschillende scenario's gepresenteerd voor het toekomstige gebruik van het kerkgebouw van Stompetoren. Deze scenario's zijn bedoeld als inspiratie en verbeelding van wat er mogelijk is met dit karakteristieke en monumentale gebouw. Ze illustreren hoe multifunctioneel ruimtegebruik kan bijdragen aan het behoud, de beleving en de maatschappelijke waarde van de kerk.

De scenario's vormen géén blauwdruk of verplichte route: ze zijn bedoeld als richtinggevende ideeën, die ruimte bieden voor eigen interpretatie, aanpassing en innovatie. De uiteindelijke invulling ligt bij de inschrijver; het is aan hem of haar om een onderscheidende, haalbare en duurzame planvisie te ontwikkelen voor herbestemming van de kerk. De scenario's kunnen daarbij dienen als denkkader en startpunt.

Bij het opstellen van de scenario's is gebruikgemaakt van voorbeelden van herbestemde kerken in binnen- en buitenland. Deze praktijkvoorbeelden laten zien hoe monumentale kerken succesvol kunnen worden getransformeerd tot betekenisvolle plekken waar ontmoeting, cultuur, zingeving, ondernemerschap en/of zorg samenkomen. De scenario's weerspiegelen trends in erfgoedontwikkeling en actuele maatschappelijke behoeften, zoals de vraag naar gemeenschappelijke ontmoetingsplekken, ruimte voor sociaal ondernemerschap, of nieuwe woon- en werkvormen in historische contexten.



Afbeelding 5: De kerkzaal van de kerk.

Scenario 1: Kerkcafé & Theehuis Stompetoren



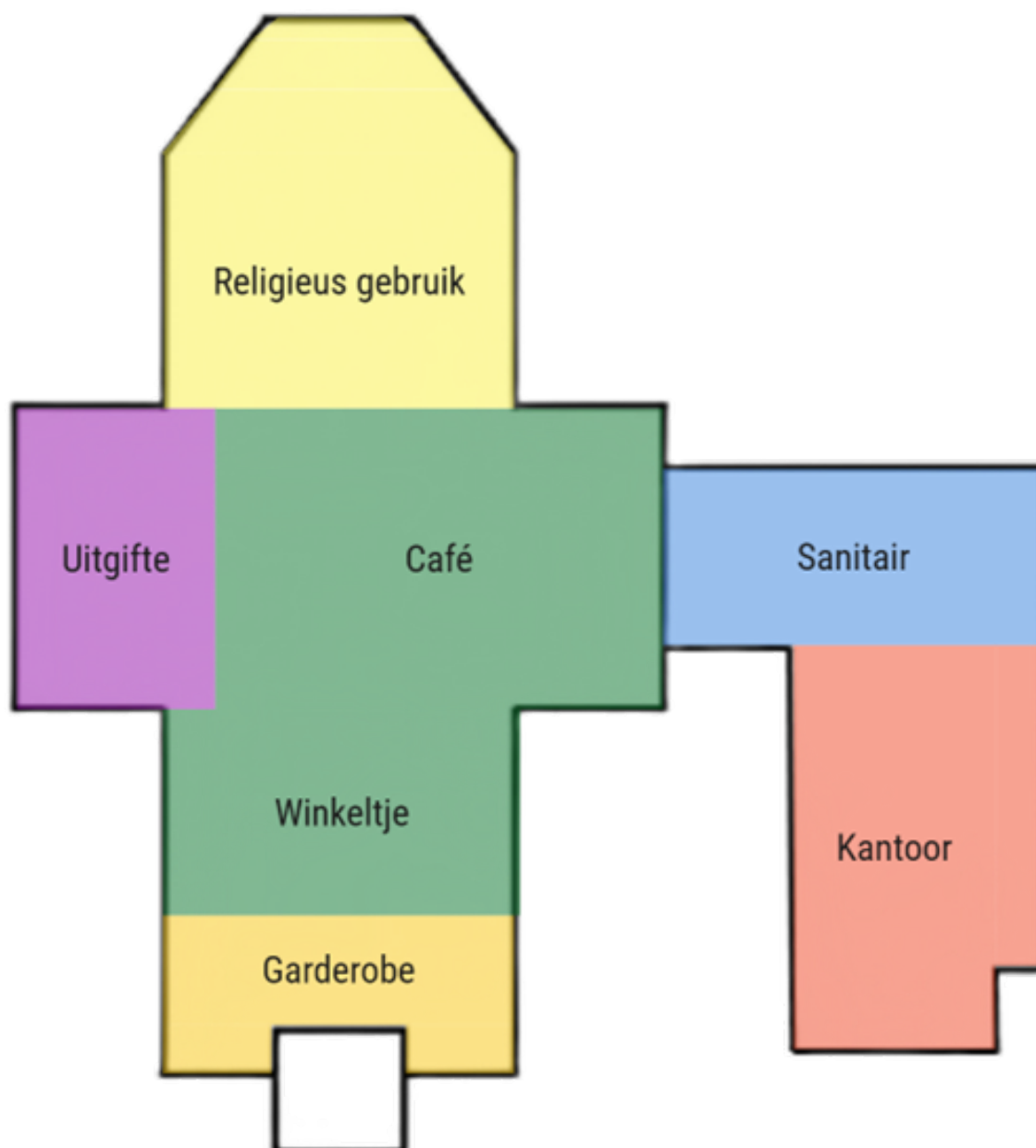
Afbeelding 6: Moodboard Scenario 1.

Kerkcafé & Theehuis Stompetoren

In het Noord-Hollandse landschap, langs een fietspad in de buurt van Alkmaar, ligt een bijzondere rustplek: Kerk Café & Theehuis 'Stompetoren'. Hier komen voorbijgangers, fietsers, lokale bewoners en dagjesmensen uit Alkmaar samen om te genieten van een moment van ontspanning, een goed gesprek en ambachtelijke lekkernijen.

De historische kerk ademt sfeer en gastvrijheid. Dagelijks fungeert de ruimte als café en theehuis, waar geurige theesoorten en versgemalen koffie worden geschonken, vergezeld door heerlijke huisgemaakte taarten en streekproducten. Bezoekers kunnen zich laten verrassen door een wisselend aanbod van lokale makers – van ambachtelijke etenswaren tot kunstzinnige snuisterijen en bijzondere cadeaus.

Tegen de kerk aan, in het bijgebouw 'De Ark', vinden de ondernemers die het café en de winkel runnen hun thuisbasis. Hier wordt gewerkt aan nieuwe initiatieven, samenwerkingen en culinaire ontdekkingen die het kerkgebouw van Stompetoren een levendige en betekenisvolle bestemming maken.



Figuur 6: Vleckenplan Kerkcafé en Theehuis Stompetoren.

Scenario 2: Duo functie Kinderopvang en flexwerkplek Stompetoren



Afbeelding 7: Moodboard scenario 2.

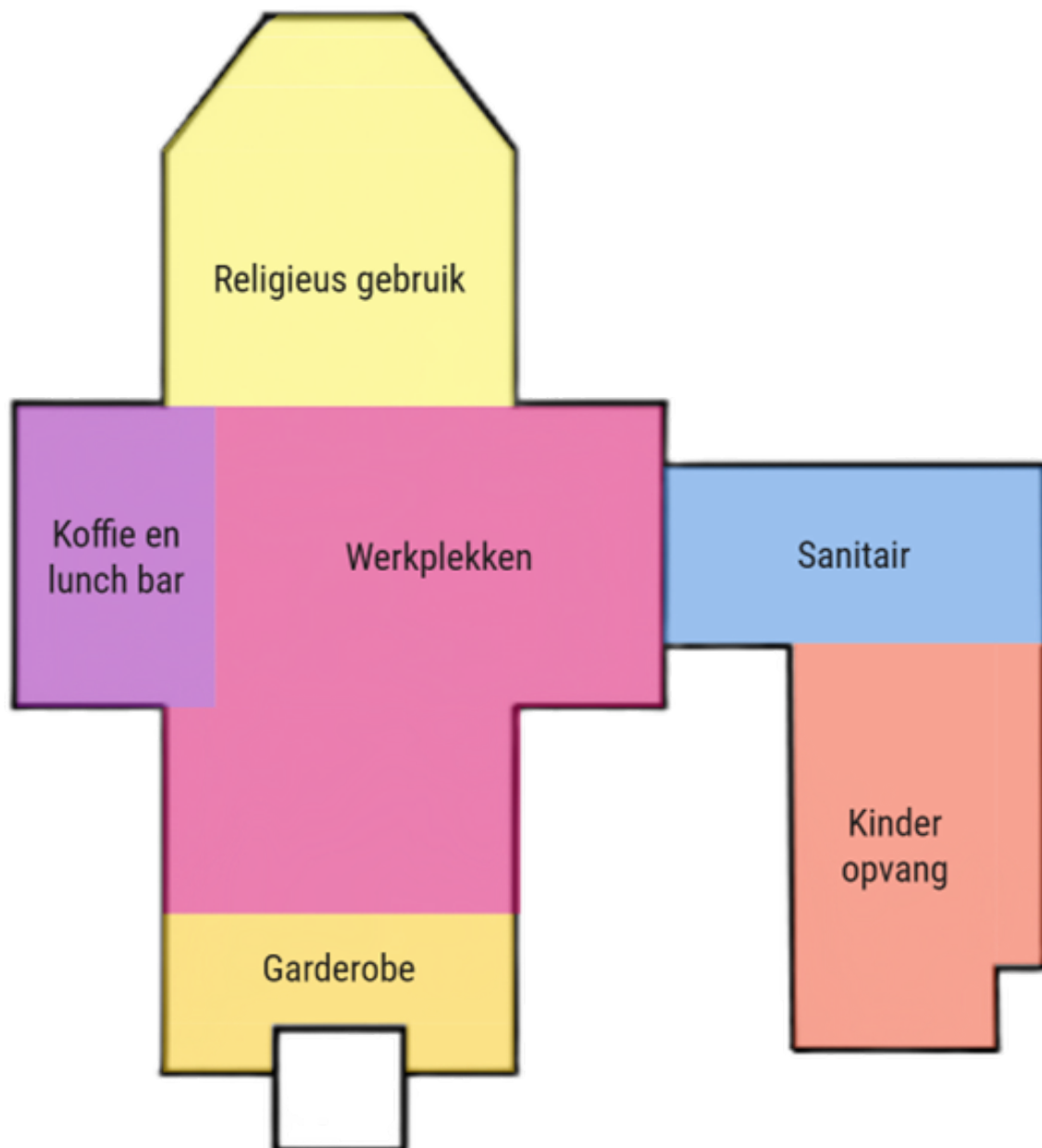
Duo functie Kinderopvang en flexwerkplek Stompetoren

In Stompetoren ontstaat een innovatieve en eigentijdse ontmoetingsplek. Een unieke combinatie van hoogwaardige kinderopvang en moderne werkplekken, volledig afgestemd op de behoeften van de lokale/regionale gemeenschap.

Voor ouders die thuiswerken maar ook behoefte hebben aan een professionele werkplek, biedt de Stompetoren een oplossing. Terwijl kinderen genieten van een veilige en liefdevolle opvang met aandacht voor spel, ontwikkeling en creativiteit, kunnen ouders zich ongestoord focussen op hun werk in een aangename en goed gefaciliteerde flexwerk ruimte.

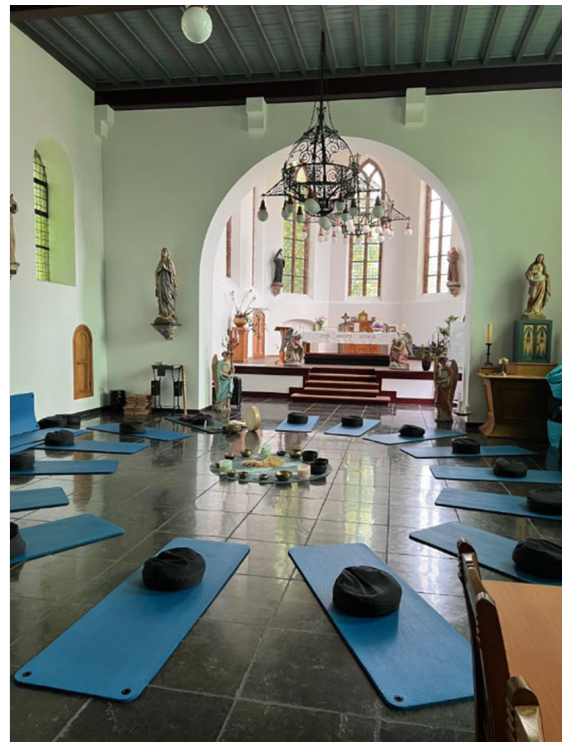
Naast moderne werkplekken en kinderopvang herbergt de locatie een horecaruimte, ideaal voor een goede kop koffie, een verse lunch of een spontane ontmoeting met andere ondernemers. Het bijgebouw wordt bovendien ingezet als kinderopvang.

Met deze innovatieve duo-functie speelt Stompetoren in op de dynamiek van het dorp: een plek om te werken, ontmoeten en verzorgen, midden in een historische setting met een blik op de toekomst.



Figuur 7: Duo functie Kinderopvang en flexwerkplek Stompetoren.

Scenario 3: Stompetoren Lichaam & Geest



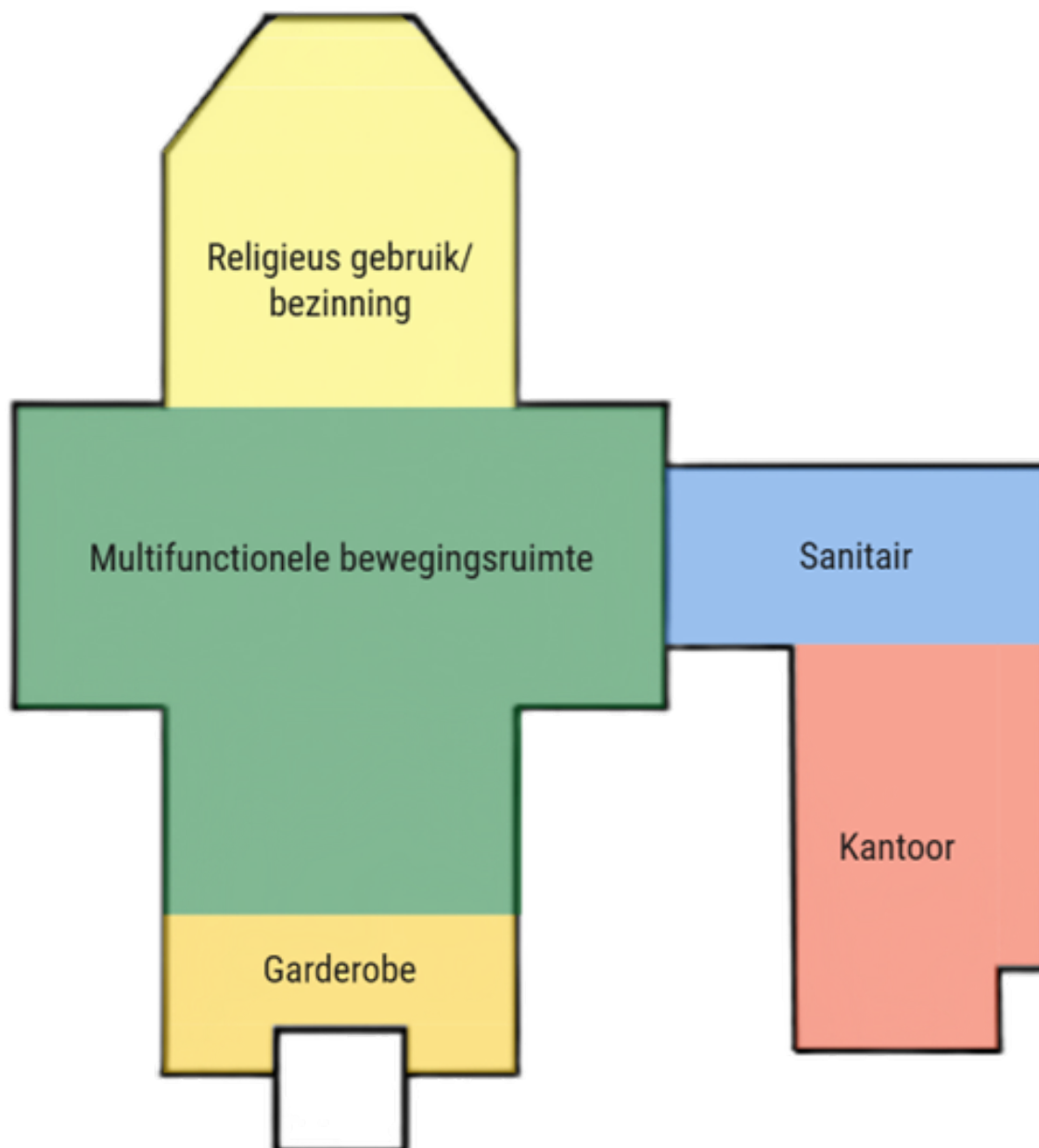
Afbeelding 8: Moodboard scenario 3.

Stompetoren Lichaam & Geest

In dit scenario wordt de Stompetoren een centrum voor fysieke en mentale gezondheid, waar mensen terecht kunnen voor meditatie, therapie en beweging. De serene sfeer van de kerk vormt een omgeving voor wie op zoek is naar balans, herstel en ontwikkeling.

Hier vinden meditatie- en mindfulness sessies plaats, begeleid door ervaren trainers. In de open ruimte kunnen fysiotherapie, ademhalingsoefeningen en lichaamsoefeningen worden aangeboden, waardoor bezoekers werken aan zowel hun fysieke als mentale kracht. Naast fysieke training biedt Stompetoren ruimte voor diepere begeleiding. Psychologen, coaches of therapeuten kunnen hier in een inspirerende omgeving gesprekken voeren en begeleiding bieden. Of het nu gaat om stressmanagement, burn-outpreventie of persoonlijke groei, er is ruimte voor therapie op maat.

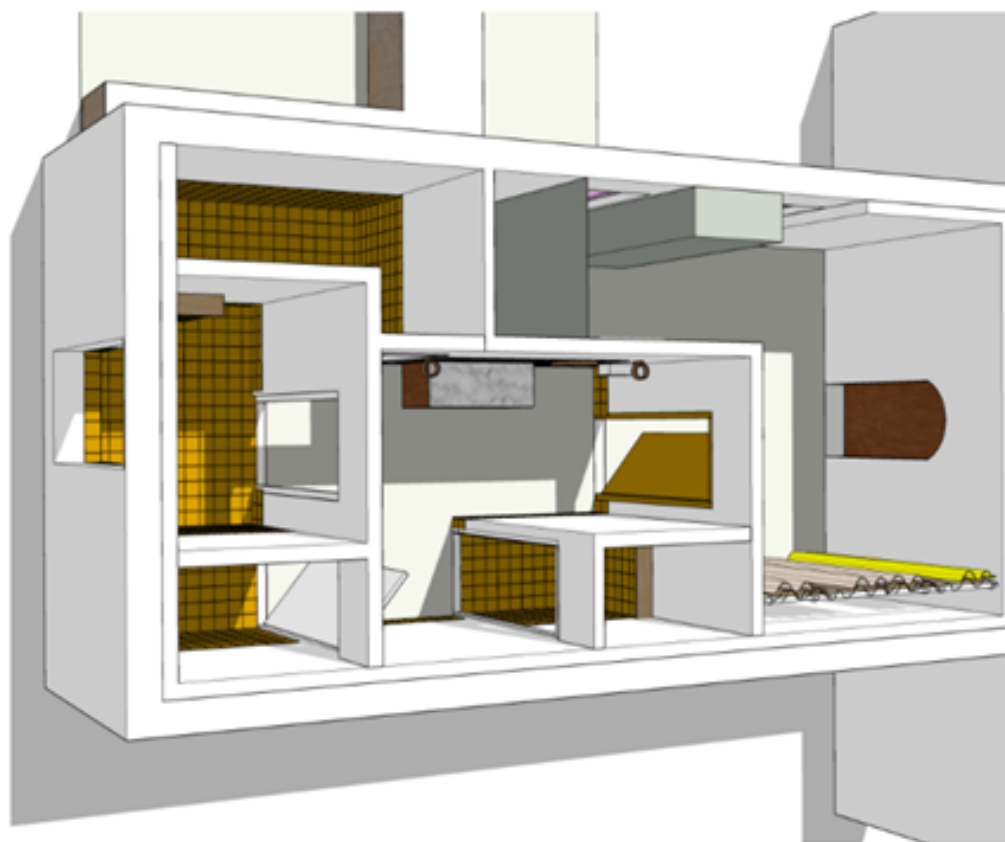
Het bijgebouw De Ark wordt ingezet als flexibele werkruimte voor therapeuten, coaches en zorgprofessionals. Hier kunnen individuele gesprekken of groepssessies plaatsvinden in een rustige en professionele setting. Daarnaast kan het worden gebruikt als kantoorruimte voor ondernemers in de zorg- en welzijnssector, waardoor een community ontstaat van specialisten die samenwerken aan gezondheid en welzijn.



Figuur 8: Stompetoren Lichaam & Geest.

1 bijlage¹

Modernisering de 'Ark'

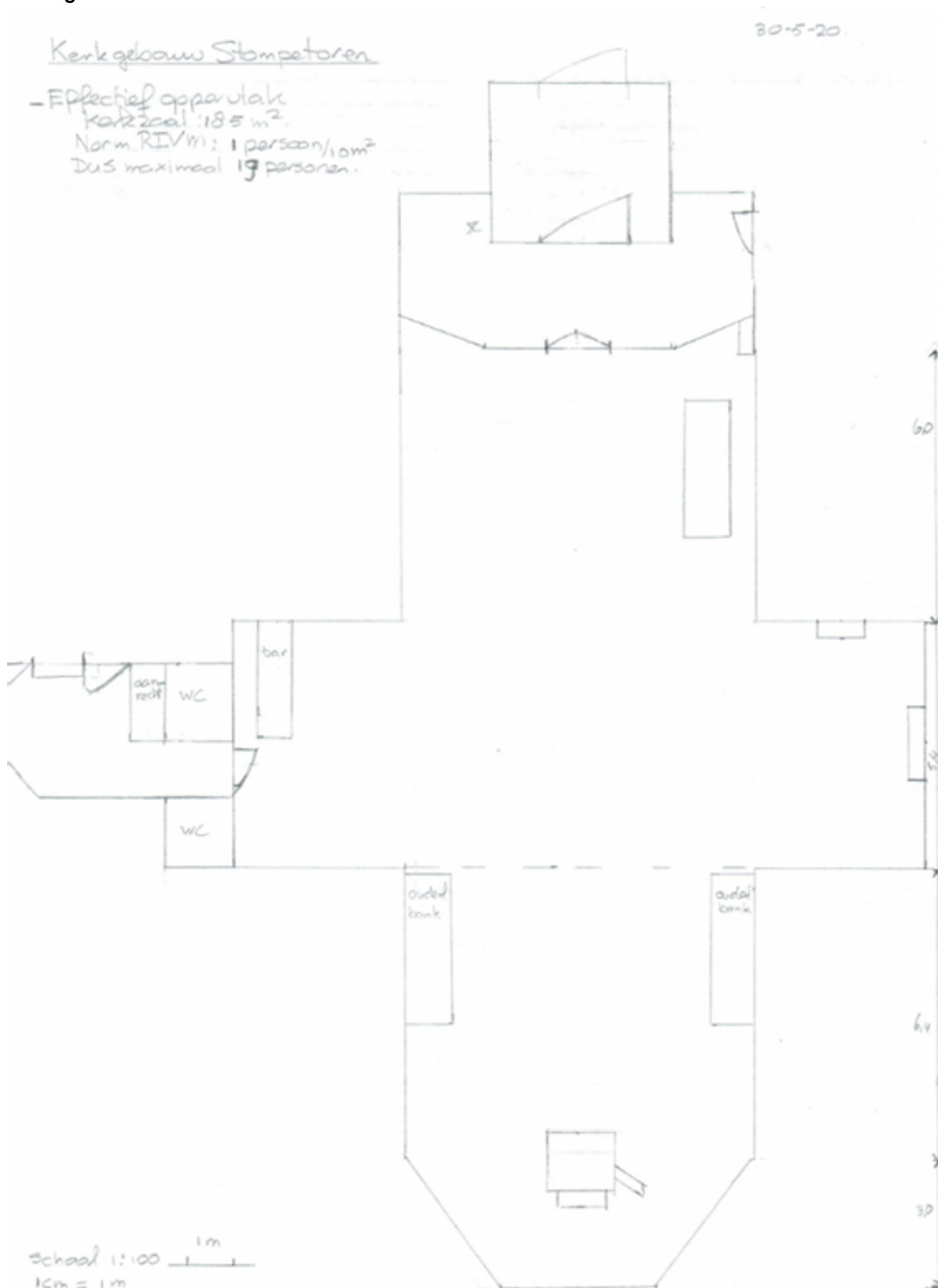


3D impressie toilet



2 bijlage²

Plattegrond kerk



3 bijlage³

QuickScan Cultuurhistorische waarde

De Hervormde kerk van Stompnetoren betreft een laatgotische kruiskerk en is opgetrokken uit baksteen. Aan de voorzijde van de kerk bevindt zich de kenmerkende half ingebouwde stompe toren. Aan de achterzijde wordt het kerkgebouw afgesloten met een driezijdig gesloten koor. Het bijgebouw bevindt is tegen het rechter transept van de kerk aangebouwd. De laatgotische stijl van het ontwerp is te herkennen aan enkele typerende elementen voor de gotische architectuur die in de kerk zijn toegepast. Dit zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van spitsboogvensters. In de zijgevels en in het koor zijn spitsboogvensters met gemetseld gotisch maaswerk te vinden, terwijl in de gevel van het transept een groot blind spitsboogvenster aanwezig is. Uit de onderstaande historische tekening blijkt dat dit venster vroeger eveneens ramen en gotisch maaswerk bevatte, maar later is dichtgemetseld. In dezelfde tekening is te zien dat de vensters in de zijgevel van het transept later zijn toegevoegd, aangezien deze voorheen nog niet aanwezig waren. Ook de toepassing van gemetselde steunberen is in het exterieur kenmerkend voor de gotische architectuur.

Cultuurhistorische waarde

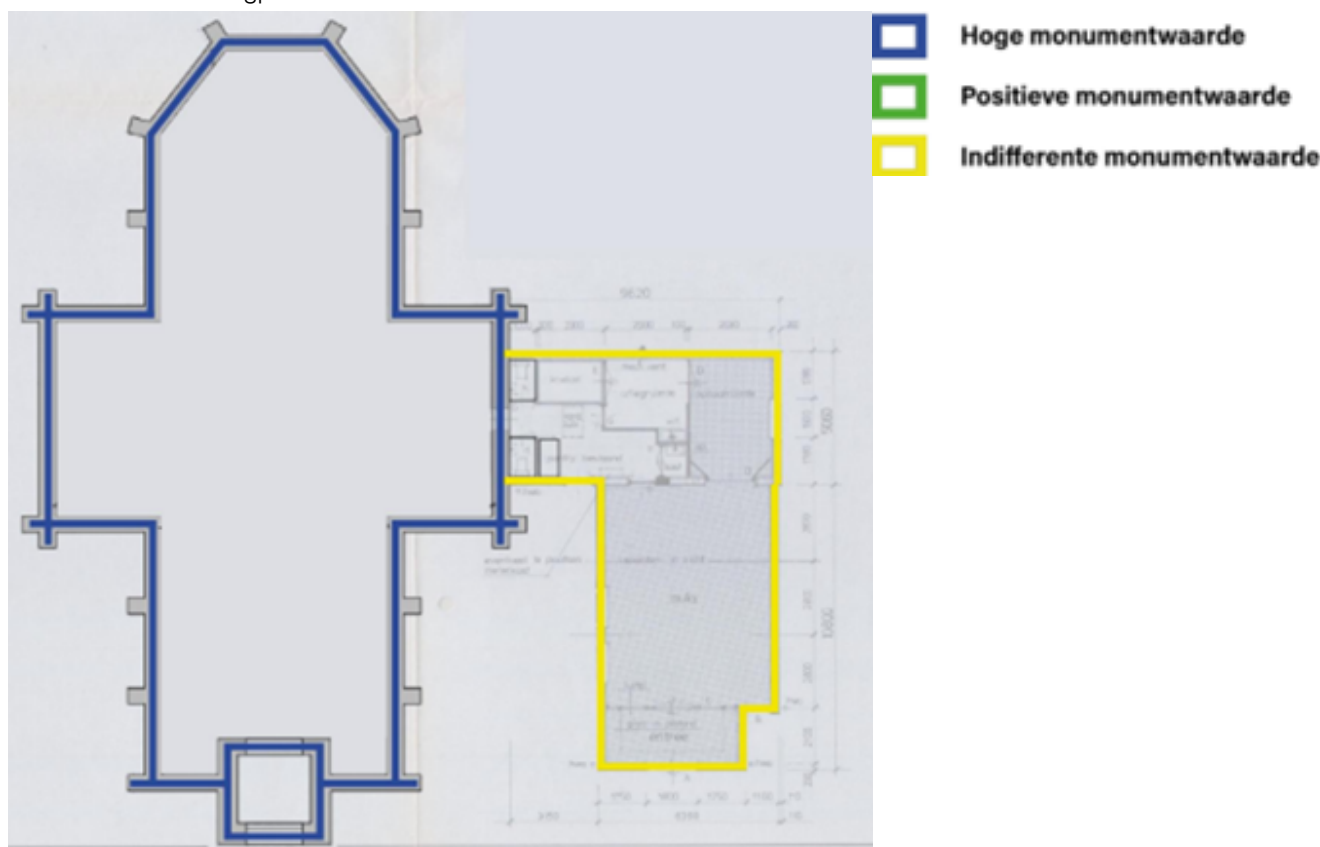
De kerk van Stompnetoren is een waardevol kerkgebouw vanuit de architectuurhistorie van het gebouw en vanuit de cultuurhistorische en situationele waarde die het gebouw heeft voor het dorp Stompnetoren. De kerk is in enkele opzichten bijzonder vanuit een cultuurhistorisch oogpunt. Dit is ten eerste vanuit de

bijzondere architectuur die niet alleen het kerkgebouw kenmerkt, maar ook het dorp haar naam heeft gegeven: de stompe toren. Waar veel andere kerkgebouwen in Nederland een stompe toren hebben gekregen na het verlies van de torenspits, bijvoorbeeld door brandschade of na beschietingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, is de kerktoeren in Stompnetoren juist zo gebouwd.

Wat betreft de architectuurhistorie is de kerk ten tweede niet alleen vanuit de kenmerkende vormgeving bijzonder, maar ook vanuit de architect die hiervoor verantwoordelijk was. De kerk werd gebouwd naar ontwerp van de bekende architect Pieter Post. Zodoende is de kerk van betekenis in Nederland als onderdeel van het oeuvre van Post.

Gelet op de fysieke aspecten van het rijksmonument is de kerk zelf van hoog monumentale waarde. Dit is het geval vanwege de nadrukkelijk herkenbare historische en monumentale uitstraling van het laatgotische kerkgebouw. De later aangebouwde consistorie is daarentegen van indifferente monumentwaarde vanwege de latere wijzigingen die aan dit bouwdeel zijn uitgevoerd. Mogelijke aanpassingen aan het gebouw bij een toekomstige herbestemming kunnen daarmee met name in de consistorie plaatsvinden.

De bouwtechnische staat van het kerkgebouw is qua constructie uitstekend. Qua onderhoud aan de binnenruimte moet op afzienbare termijn geïnvesteerd worden.



4 bijlage⁴

Omgevingsvergunning en exploitatievergunning

Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14 072
telefax (072) 548 8777



OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking nummer 20235724

Betreft

Aanvraag van: Coup B.V.
Prof. Snijdersstraat 2
2628 RA Delft
ontvangen op: 6 november 2023
om: een omgevingsvergunning voor het tijdelijk creëren van overnachtingsplekken,
gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en ondersteunende activiteiten
(horeca) in de kerk van Stompetoren
voor de locatie: Noordervaart 122 Stompetoren
zaaknummer: 0000581619

Wij hebben een besluit genomen op de aanvraag. Hieronder lichten wij dit toe. Eerst leest u wat wij hebben besloten (A). Daarna zijn de voorschriften en mededelingen opgenomen (B). Vervolgens leggen wij uit waarom wij ons besluit hebben genomen (C). Als laatste leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Het overgangsrecht is geregeld in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Daaruit volgt dat de wetwijzigingen in dit geval niet van toepassing zijn, omdat de aanvraag om vergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

A. Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Hieraan zijn voorschriften en mededelingen verbonden. U bent verplicht zich aan deze voorschriften te houden. Wij raden u daarom aan om alle voorschriften en mededelingen te lezen. Daarnaast is het verstandig om omwonenden (buren) goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Tijdelijke vergunning

De vergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de verzenddatum van deze vergunning. Na deze termijn moet de situatie in overeenstemming met het geldende omgevingsplan worden gebracht.

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- ☐ strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken met ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo);
- ☐ gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1, sub f, Wabo).

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier OLO met nummer 8139987, ingediend op 06-11-2023
- toelichting beoogde gebruik, ingediend op 06-11-2023
- aanvulling besloten gecaterde bijeenkomsten, ingediend op 25-04-2024

- parkeerplan permanent gebruik, ingediend op 14-06-2024
- plattegrond inrichting buitenruimte, ingediend op 03-04-2024
- participatiedocument, ingediend op 23-01-2024

A. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

Deze voorschriften gelden niet voor het regulier gebruik van de kerk als religieus gebouw.

1. De vergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de verzenddatum van deze vergunning. Na deze termijn moet de situatie in overeenstemming met het geldende omgevingsplan worden gebracht.
2. Voor elke activiteit zijn ten hoogste 75 bezoekers toegestaan. Uitzondering: eenmaal per kalenderjaar zijn tijdens een periode van acht aaneensluitende weken op twee avonden per week ten hoogste 100 bezoekers toegestaan voor een bijeenkomst met catering (pop-up diner).
3. Alle activiteiten zijn om 22.00 uur beëindigd. Als de uitzondering uit voorschrift 1 aan de orde is dan zijn de activiteiten om 23.00 uur beëindigd.
4. Ondersteunende horeca: de horeca-activiteiten zijn ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie. De horeca-activiteiten worden niet zelfstandig uitgeoefend. Toegang tot de horeca-activiteiten vindt niet los van de hoofdfunctie plaats. Er is geen zelfstandige ingang voor horeca.
5. Een klein terras is alleen tijdens het fietsseizoen (van april tot en met september) toegestaan op zaterdag en zondag van 12.00 tot 17.00 uur. Het terras is alleen voor passanten die de kerk willen bezichtigen.
6. Het terras is ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie.
7. Het terras wordt niet gebruikt als er activiteiten of bijeenkomsten in de kerk zijn.
8. In verband met de rust en privacy van bezoekers van de begraafplaats, is het terras zodanig gesitueerd dat er geen direct zicht is op de begraafplaats.
9. Muziek: (versterkte) muziek of live-muziek op het terras is niet toegestaan.

Mededelingen

Betaling kosten

Op grond van de Legesverordening brengen wij kosten (leges) in rekening om uw aanvraag in behandeling te nemen. Voor de betaling van deze kosten ontvangt u een rekening.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4: Burenrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrens, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw buren.

Nieuwe vergunninghouder?

Gaat deze omgevingsvergunning gelden voor een ander dan aan wie de vergunning is verleend (de vergunninghouder)? Dan meldt u of de nieuwe vergunninghouder dit aan ons via omgevingsvergunning@alkmaar.nl. Dit doet u ten minste vier weken voor de overdracht van de vergunning. Het doen van deze melding voorkomt onduidelijkheden in de toekomst. U bent dan ook niet meer verantwoordelijk/aansprakelijk voor het naleven van de voorschriften van de vergunning.

Overige toestemmingen

Alcoholvergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op grond van de Alcoholwet, of exploitatievergunning, of terrasvergunning op basis van artikel 2:20 van de Algemene plaatselijke verordening. Informatie daarover vindt u via de website: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/vergunningen-en-ontheffingen/horeca/>

Gebruiksmelding

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht in bepaalde gevallen een gebruiksmelding te doen voordat een gebouw in gebruik genomen kan worden. De meldplicht hangt af van de gebruiksfunctie van het gebouw of van het aantal personen dat daarin tegelijk zal verblijven. De gebruiksmelding doet u minstens vier weken vóór het in gebruik nemen van het gebouw via het Omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl>. Het is verboden het gebouw in gebruik te nemen als u dit niet heeft gedaan. Ook moet u altijd aan de algemene regels voor brandveiligheid van het Bbl voldoen.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

De aanvraag gaat over een tijdelijk ander gebruik van de kerk van Stompvoren en het omliggende terrein, gelegen op het perceel Noordervaart 122. Het plan beoogt een uitbreiding van het huidige gebruik voor kerkdiensten, uitvaarten en herdenkingen. De huidige maatschappelijke bestemming blijft hierbij gehandhaafd. Het gaat om een uitbreiding met nieuwe functies voor de volgende aangevraagde activiteiten:

- tijdelijke overnachtingsplekken in de kerkzaal;
- sociaal-maatschappelijke activiteiten zoals filmavonden, exposities, buurtbijeenkomsten en muziek- en zanguitvoeringen met ondersteunende horeca;
- zakelijke activiteiten in de vorm van kleine congressen, vergaderingen en vieringen met ondersteunende horeca, tot 22.00 uur, en eenmaal per kalenderjaar tijdens een periode van acht aaneensluitende weken op twee avonden per week voor 100 bezoekers een bijeenkomst met catering (pop-up diner) tot 23.00 uur;
- horeca in het fietsseizoen van april tot en met september.

Het perceel ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' geldt. Op deze gronden rusten de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'begraafplaats' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, (gezondheids)zorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

De voorgenomen activiteiten zijn aangevraagd voor vijf jaar totdat er een definitieve herbestemming is voor de kerk. De Protestantse Gemeente Schermer blijft de kerk op een aantal zondagen gebruiken.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de beoogde activiteiten niet passen binnen de genoemde bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'.

Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verlenen wij een tijdelijke omgevingsvergunning. Hieronder leggen wij uit waarom.

Planologische kruimelafwijking

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om van de regels af te wijken. Op grond van artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij wel afwijken. Voor het toepassen van artikel 4 hebben wij het Afwijkingenbeleid vastgesteld. In het Afwijkingenbeleid zijn echter geen criteria genoemd voor afwijkend gebruik. Daarom is het Afwijkingenbeleid niet van toepassing en hebben wij de specifieke omstandigheden van het geval beoordeeld voor de vraag of wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Gemeentelijke visie op behoud van erfgoed

De gemeente Alkmaar wil de kerk van Stompvoren als cultureel erfgoed behouden door het ondersteunen van eigenaren bij onder andere het herbestemmen en verduurzamen van gebouwd erfgoed. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 en de Kerkvisie. Met het herbestemmen van de kerk worden de cultuurhistorische kwaliteiten versterkt. Het inzetten op behoud van de kerk als religieus gebouw en een uitbreiding voor andere functies draagt bij aan het versterken van de identiteit en vitaliteit van het dorp Stompvoren.

In de Omgevingsvisie is over erfgoed het volgende opgenomen:

“Alkmaar is een gemeente met een cultuurhistorische uitstraling. Daarom is het doel van haar erfgoedbeleid de hoge kwaliteit van het erfgoed te behouden en waar mogelijk te versterken zoals door herbestemmen en inweving in de openbare ruimte.

De uitdaging bij nieuwe ontwikkelingen is om cultuurhistorische waarden niet meer te zien als een struikelblok maar juist als een opstapje naar een beter plan. Door de tastbare resten van ons verleden is het erfgoed een inspiratiebron voor de toekomst. Op basis van een cultuurhistorische inventarisatie en onderzoek, zal in de aanloop naar nieuwe omgevingsplannen bekeken worden welke cultuurhistorische waarden een aanvullende bescherming nodig hebben. [...] Initiatieven van culturele ondernemers die hieraan bijdragen worden positief tegemoet getreden, barrières worden zoveel mogelijk weggenomen.”

Voor kerkgebouwen in de gemeente Alkmaar is in 2022 de Kerkvisie vastgesteld. Het doel van de Kerkvisie is het behoud van het kerkenlandschap: behoud van (monumentale) kerkgebouwen en kwetsbare monumentale kerkinterieurs. Bij herbestemmen ligt de nadruk op passend nieuw gebruik, hoogwaardige ruimtelijke en architectonische kwaliteit en het streven naar behoud van publieke toegankelijkheid. Conform het daarin neergelegde stappenplan voor initiatieven is het plan voor de kerk van Stompvoren tijdens de intaketafel integraal besproken. Dit initiatief is onder voorwaarden positief beoordeeld. Van oorsprong heeft de kerk een kerkelijke, sociale en maatschappelijke functie. Multifunctioneel gebruik van de kerk is daarom een kans voor herbestemmen met onder andere een maatschappelijke - en culturele programmering.

Het is van belang dat de horeca-activiteiten en commerciële activiteiten worden gereguleerd, zodat deze ondersteunend blijven aan de maatschappelijke hoofdactiviteiten. Daarnaast moet bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten voor het gewenste concept voor herbestemming het oorspronkelijke religieuze karakter van de kerk en de naastgelegen begraafplaats zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Het gaat hier om een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van vijf jaar, waarbij

het concept met de voorgenomen activiteiten wordt ingezet richting definitieve herbestemming van de kerk, met het oog op de verdere toekomst.

Het initiatief past verder ook binnen de richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Nieuwe functies moeten zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke kerkelijk gebruik aanliggen. Kerken zijn bijzondere gebouwen die vragen om bijzondere functies. Het is belangrijk dat recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke gemeenschapsfunctie. Sociaal-cultureel medegebruik en horeca (commercieel) worden specifiek in de handreiking 'Een toekomst voor kerken' benoemd. Het voorgestelde concept is ook 'reversibel'. Dat wil zeggen dat aanpassingen voor de nieuwe invulling van het gebouw zonder veel kosten en schade ongedaan kunnen worden gemaakt, wanneer een betere invulling zich aandient.

Logies

De kerk biedt in de weekenden ruimte voor overnachtingen (naar voorbeeld van het concept "Heilige Nachten"). In de kerkzaal worden twee losse koepels geplaatst met elk twee tot drie slaapplekken. De gasten maken gebruik van het reeds aanwezige toilet en de wasbak in het bijgebouw; douchen is niet mogelijk. De gasten kunnen gebruik maken van een kitchenette en een koelkast; koken is niet mogelijk. Ontbijt wordt verzorgd door een lokale partij.

Het logiesconcept (naar voorbeeld van het concept "Heilige Nachten") is dermate kleinschalig dat het geen onevenredige inbreuk zal maken op het woon- en leefklimaat van de omgeving. De kerk blijft in gebruik bij de Protestantse Gemeente Schermer.

Onzelfstandige ondersteunende horeca

In het fietsseizoen van april tot en met september is de kerk geopend voor passanten die de kerk willen bezichtigen, op zaterdag en zondag, van 12.00-17.00 uur. Hiervoor zal een klein terras voor horeca worden geplaatst.

De horeca is onzelfstandig en ondergeschikt aan de hoofdfunctie 'bezichtigen' in en om de kerk en bestaat uit het serveren van niet-alcoholische dranken zoals koffie, thee, frisdrank en kleine etenswaren zoals appeltaart en tosti. De horeca wordt geëxploiteerd vanuit het bijgebouw van de kerk. Het terras wordt zodanig gesitueerd dat er niet direct zicht is op de begraafplaats; dit in verband met de rust en privacy van bezoekers van het kerkhof. Als er een andere activiteit of bijeenkomst is georganiseerd in het weekend, is de kerk niet open voor passanten.

Het is mogelijk om de maatschappelijke en zakelijke activiteiten te combineren met horeca. Daarvoor zijn wel voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden. Het gaat dan om ondersteunende horeca, gerelateerd aan de hoofdactiviteit 'bezichtigen' in en om de kerk. Zelfstandige horeca als hoofdactiviteit is niet toegestaan.

Ondersteunende horeca bij maatschappelijke en zakelijke bijeenkomsten

Bij de maatschappelijke en zakelijke bijeenkomsten in de kerk zal ondersteunende horeca geboden worden. Eten en drinken worden door een cateraar geleverd. Er zal een verrijdbare bar worden geplaatst in de kerkzaal. Deze bar wordt niet vast ingebouwd en tast daarmee het interieur en de uitstraling van de kerk niet aan. Deze bar kan eenvoudig weer worden verwijderd.

Daarnaast vindt jaarlijks gedurende een periode van acht weken achtereenvolgens, op maximaal twee avonden per week een bijeenkomst met catering (pop-up diner) plaats voor maximaal 100 personen, met een eindtijd van uiterlijk 23.00 uur.

Ondersteunende (kleinschalige) horeca, ondergeschikt aan de hoofdfunctie, draagt bij aan de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding en recreatie in het landelijk gebied. Het gaat om horeca als nevenactiviteit: de invulling van de locatie is niet primair gericht op horeca, maar de nadruk ligt op een maatschappelijk gebruik en bijeenkomstfunctie van de locatie.

Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie of ondersteunende horeca is in de 'Horecanota 2015' geregeld. Deze nota beschrijft ondersteunende horeca, dat wil zeggen onzelfstandige horeca die

ondergeschikt is aan de (planologische) hoofdfunctie van een ruimte of pand. Te denken valt aan een winkel met een koffie- en broodjescorner of een museum met gelegenheid om iets te drinken of te eten. De horecafunctie is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie en neemt slechts een beperkt deel in van het oppervlak van de totale ruimte. De openings- en sluitingstijden lopen gelijk met die van de hoofdactiviteit. Het concept voor de kerk is daarom in lijn met de mogelijkheden van de 'Horecanota 2015' voor ondergeschikte of ondersteunende horeca.

Geen bouwkundige ingrepen

Het plan betreft nadrukkelijk geen (ver)bouwactiviteiten aan het (rijks)monumentale kerkgebouw. Er worden geen bouwkundige ingrepen aan de kerk verricht. Voor de activiteiten wordt gewerkt met eenvoudig plaatsbare en verwijderbare materialen. Deze kunnen worden verwijderd zonder dat er sporen van overblijven. De begraafplaats blijft openbaar toegankelijk en in gebruik als begraafplaats.

Inrichting buitenruimte

Voor het inrichten van de buitenruimte zijn afspraken gemaakt met de gemeente Alkmaar, die de begraafplaats blijft onderhouden en beheren. De afspraken zijn gemaakt over de locatie van een klein terras ten behoeve van passanten in het fietsseizoen (van april tot en met september), de locatie van auto- en fietsparkeerplaatsen en het aanplanten van een groene haag rondom de parkeerplaatsen.

Parkeren

Er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt. Langs de Noordervaart (zuidzijde) wordt de bestaande openbare ruimte voor parkeren, waar nu nog geen parkeervakken zijn, voorzien van een vakverdeling waarna er plaats is voor 16 auto's. Schuin aan de overkant langs de Noordervaart (noordzijde) zijn er 12 bestaande parkeerplaatsen.

Voor activiteiten waar meer dan 50 personen van buiten het dorp worden verwacht, zal een bus(je) vanaf station Alkmaar Centraal P+R worden ingezet. Hier verzamelen de bezoekers zich op een afgesproken tijdstip.

Participatie

Voor dit project heeft participatie plaatsgevonden door de aanvrager. Tijdens de Open Monumentendag in september 2023 is aan bezoekers van de dorpskerk informatie gegeven over het initiatief. De reacties op het initiatief zijn geïnventariseerd. Ook is er in december 2023 een inloopavond voor burens en dorpsbewoners georganiseerd door de aanvrager. Met de personen die een reactie hebben gestuurd naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zijn één-op-één gesprekken gevoerd.

Voorschriften

Om het woon- en leefklimaat, de begraafplaats en de kerk te beschermen, en de kans op overlast voor de directe omgeving als gevolg van de activiteiten te beperken, zijn aan deze vergunning voorschriften verbonden.

Tijdens de periode van deze tijdelijke vergunning (maximaal vijf jaar) voor het aangevraagde en hiervoor beschreven concept, wordt onderzocht in welke mate er behoefte is aan de voorgenomen en aangevraagde activiteiten. Daarom zijn de volgende activiteiten met deze omgevingsvergunning toegestaan, als aanvulling op hetgeen is toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming:

logies:

maximaal eenmaal per week een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid voor derden (naar voorbeeld van het concept 'Heilige Nachten') in de kerk en uitsluitend in het weekend;

maatschappelijk gebruik:

dagelijks regulier gebruik als kerk of religieus gebouw met kerkdiensten, herdenkings- en uitvaartdiensten en andere activiteiten van levensbeschouwelijke aard, en dag retraites tussen 9.00 uur en 22.00 uur. Andere maatschappelijke activiteiten, te weten: eenmaal per

kalendermaand filmavonden, exposities, vieringen, met daarbij horende ondersteunende horeca;

zakelijke bijeenkomsten:

- commercieel gebruik van de locatie voor zakelijke bijeenkomsten in de vorm van gemiddeld eenmaal per week (ten hoogste 50 keer per kalenderjaar) kleine congressen, vergaderingen, hei-dagen, met daarbij horende ondersteunende horeca, tot 22.00 uur; en
- eenmaal per kalenderjaar tijdens een periode van acht aaneensluitende weken op twee avonden per week voor ten hoogste 100 bezoekers een bijeenkomst met catering (pop-up diner) tot 23.00 uur;

ondergeschikte horeca:

een klein terras voor lichte horeca ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie kerk, met openstelling in het fietsseizoen van april tot en met september op zaterdag en zondag, van 12.00 tot 17.00 uur, en alleen voor passanten die de kerk willen bezichtigen.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, ten tweede, van de Wabo, in samenhang gelezen met artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, verlenen wij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Deelactiviteit Rijksmonument

Het pand is een rijksmonument. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houden wij rekening met het gebruik van het monument. Dit staat in artikel 2.15 van de Wabo.

Beoordeling RCE

Als er sprake is van het (gedeeltelijk) slopen van een rijksmonument van ingrijpende aard of het ingrijpend wijzigen van een (deel van een) rijksmonument, moeten wij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om advies vragen. In dat geval moet de uitgebreide procedure worden gevolgd.

In dit geval hoeven wij zo'n advies niet te vragen. Gelet op de lijst met voorbeelden van ingrijpende wijzigingen (te vinden op www.cultureelerfgoed.nl), is herbestemming van de dorpskerk volgens de RCE geen ingrijpende wijziging. Toch hebben wij het plan bij de adviseur van de RCE voorgelegd. Deze heeft aangegeven dat de RCE geen (formele) rol heeft bij de voorliggende aanvraag. De ingrepen die in de kerk gedaan worden zijn niet ingrijpend van aard, maar tijdelijk en omkeerbaar. De cultuurhistorische waarden worden hiermee niet aangetast. De voorgestelde nieuwe functie van de kerk en het gebruik van het bijgebouw zijn goed inpasbaar en passend bij dit rijksmonument.

Beoordeling vakgroep Erfgoed in relatie tot de Kerkenvisie

De herbestemming vinden wij vanuit het belang van behoud van de monumentale waarden positief. Het plan sluit aan bij de Kerkenvisie. Het plan is een vriendelijke manier voor herbestemming van de kerk, omdat er geen bouwkundige ingrepen worden gedaan. Het interieur wordt gerespecteerd.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning voor het tijdelijke gebruik van het rijksmonument.

Alkmaar, 25 juni 2024

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager Leefgebied,



drs. L.F.M. Kempers

Bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
Telefoon 14 072



Unit Leefgebied

Aan: De Genieloods B.V.
Prof. Snijdersstraat 2
2628 RA Delft

Uw kenmerk

Uw brief d.d.
27 juni 2024
Onderwerp

Exploitatievergunning

Ons kenmerk

0000732939

Behandeld door

K. Orelia

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

1

Datum

3 oktober 2024

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 27 juni 2024 een aanvraag voor een exploitatievergunning horeca ingediend voor Stompeloren en De Ark. De aanvraag gaat over de locatie Noordervaart 122 Stompeloren en is geregistreerd onder nummer 0000732939. Hieronder leest u wat ik heb besloten.

Vergunning Horeca

Ik heb uw aanvraag getoetst aan het Horecabeleid en de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Alkmaar. Bijgaand ontvangt u de door u gevraagde exploitatievergunning.

Aan deze vergunning zijn voorschriften en beperkingen verbonden.

Wijzigingen

Bij wijzigingen van uw onderneming of personeel moet u een gewijzigde vergunning aanvragen. Meer informatie hierover leest u op de website <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/ondernemen>.

Melding nieuwe leidinggevende

Wanneer een nieuwe leidinggevende/beheerder in uw bedrijf gaat werken moet u deze persoon vooraf bij mij aanmelden. De melding kan via de website worden gedaan.

U ontvangt een bevestiging wanneer de aangemelde leidinggevende/beheerder als zodanig in uw bedrijf kan functioneren. Het is daarvoor dan wel noodzakelijk dat (een afschrift van) de genoemde bevestiging en een afschrift van genoemde melding in uw inrichting aanwezig zijn.

Gebruiksmelding

Als horecabedrijf dient u een gebruiksmelding te doen, indien u een bepaald aantal personen in uw horecabedrijf toegang verleent.

U kunt deze melding doen via www.omgevingsloket.nl

Aanwezigheid vergunning

Ik wijs u erop dat u verplicht bent deze vergunning, of een afschrift daarvan, in uw inrichting aanwezig te hebben.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te krijgen bij K. Orelia, via telefoonnummer 14 072. U kunt ook op uw persoonlijke internet pagina een bericht sturen of een vraag stellen over uw aanvraag via mijn.alkmaar.nl/pip/

Hoogachtend,
de burgemeester van Alkmaar,
namens deze,
unitmanager Leefgebied,



drs. L.F.M. Kempers

Op grond van artikel 2:20 van de Algemene plaatselijke verordening

Gemeente: Alkmaar

Datum: 03-10-2024

Kenmerk: 0000732939

De burgemeester van Alkmaar;

gezien de aanvraag van Coup B.V., ontvangen op 27 juni 2024, kenmerk 0000732939, ter verkrijging van een vergunning voor de exploitatie van ondersteunende horeca op perceel Noordervaart 122 Stompetoren.

gelet op het bepaalde in artikel 2:20 en 2:21 van de Algemene plaatselijke verordening; overwegende dat;

- de bestemming van het perceel Noordervaart 122 Stompetoren is "Enkelbestemming Maatschappelijk";
- er op 25 juni 2024 een Omgevingsvergunning is verleend met zaaknummer 0000581619 voor het afwijken van het bestemmingsplan Dorpskernen Gemeente Schermer waarbij ondersteunende horeca-activiteiten, die ondergeschikt en ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie worden toegelaten;
- eenmaal per kalenderjaar tijdens een periode van acht aaneensluitende weken op twee avonden per week een bijeenkomst met catering (pop-up diner) mits gemeld via vergunningen@alkmaar.nl tot 23:00 uur toegestaan;
- in de Omgevingsvergunning voorschriften zijn opgenomen, zoals een maximum aantal bezoekers bij activiteiten en de eindtijden van de overige activiteiten;
- de weigeringsgronden van artikel 1:8, 2:20 lid 2, 3 en 6 van de Algemene plaatselijke verordening niet van toepassing zijn.

BESLUIT

a. exploitatievergunning te verlenen voor ondersteunende horeca ten dienste van de maatschappelijke activiteiten van Stompetoren en de Ark te Stompetoren;

Deze vergunning is geldig van 3 oktober 2024 tot en met 25 juni 2029.

aan:

rechtspersoon / rechtspersonen

1. naam : De Genieloods B.V.

vestigingsplaats : Delft

voor de inrichting, gevestigd:

bedrijfsnaam : Stompetoren en De Ark

straatnaam : Noordervaart 122

postcode en plaatsnaam : 1841 JC Stompetoren

telefoonnummer : 0850602687

Deze vergunning geldt voor de volgende lokaliteiten:

Plaats in de inrichting, eventuele benaming en oppervlakte in m²:

a. Kerk Stompetoren begane grond 250 m²

b. De Ark begane grond 50 m²

Aan deze vergunning zijn de volgende openingstijden verbonden:

maandag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
dinsdag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
woensdag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
donderdag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
vrijdag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
zaterdag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur;
zondag	: van 08:00 uur tot 22:00 uur.

Tijdens het pop up diner zijn de openingstijden voor twee avonden per week tot 23:00 uur.

Het is verboden buiten de bovenstaande openingstijden een openbare inrichting voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers in de openbare inrichting te laten verblijven.

Met het oog op de handhaving van de openbare orde en veiligheid en ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de openbare inrichting, zijn aan deze vergunning de navolgende voorschriften en beperkingen verbonden:

Algemeen:

1. de aanwijzingen door of namens de burgemeester ten aanzien van het gebruik van de vergunning gegeven, dienen direct te worden opgevolgd;
2. met het verlenen van deze exploitatievergunning vervallen alle eerdere voor dit perceel verleende exploitatievergunningen;
3. deze vergunning vervalt indien hiervan geen gebruik is gemaakt binnen zes maanden na de dag waarop zij is verleend;
4. de vergunning dient in de openbare inrichting aanwezig te zijn en dient op eerste verzoek van de daartoe aangewezen toezichthouder te worden getoond;
5. deze vergunning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar;
6. deze vergunning vervalt indien er een wijziging plaatsvindt in de exploitatie van de openbare inrichting;
7. deze vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd indien de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
8. de vergunning vervalt wanneer de exploitatie is overgegaan op een andere ondernemer;
9. in geval van beëindiging of overdracht van het bedrijf dient de vergunninghouder hiervan direct schriftelijk mededeling te doen aan de burgemeester;
10. u bent verplicht alle schade, daaronder begrepen vermogensschade, die u of voor u werkbare personen bij of als gevolg van het gebruik van de vergunning toebrengt(en) aan de gemeente of aan derden, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden schade lijden;
11. u dient de gemeente te vrijwaren voor alle aanspraken op schadevergoeding, veroorzaakt bij of als gevolg van het gebruik van de vergunning, welke derden eventueel jegens de gemeente zullen doen gelden;
12. overtreding van deze vergunningvoorschriften kan leiden tot intrekking van de vergunning en/of sluiting van de openbare inrichting;
13. de uitvoeringsregels horecabeleid zoals door de burgemeester vastgesteld dienen als vergunningvoorschriften te worden opgevat.

Exploitatie:

14. u dient er zorg voor te dragen dat de openbare inrichting op het geldende sluitingstijdstip voor het publiek gesloten is;
15. u dient te voorkomen dat bovenbedoelde exploitatie er toe leidt dat de woon- of leefsituatie in de omgeving van de openbare inrichting of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed;
16. u dient de toegangsdeuren en ramen van uw openbare inrichting gesloten te houden om overlast en/of hinder te voorkomen als er redelijkerwijs overlast/hinder te verwachten is vanuit de inrichting, zoals geluid van muziek of stemgeluid;
17. de vergunninghouder en leidinggevende zijn verantwoordelijk voor de goede gang van zaken in de openbare inrichting en de directe omgeving daarvan;
18. gedurende de openingstijden dient er minimaal één ondernemer/bestuurder of leidinggevende in de openbare inrichting aanwezig te zijn. Deze personen staan tevens vermeld op het Aanhangsel behorend bij de exploitatievergunning of een alcoholvergunning. Hij /zij dient toezicht te houden, leiding te geven aan het personeel en is verantwoordelijk voor het voorkomen van strafbare feiten in de openbare inrichting en het voorkomen van verstoring van de openbare orde en overlast in de directe omgeving van de openbare inrichting;
19. minimaal 10 werkdagen voordat er een incidentele festiviteit in de inrichting plaatsvindt, waarbij de geluidsnormen als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, dient dit schriftelijk gemeld te worden bij de gemeente. Er zijn maximaal 8 incidentele festiviteiten per kalenderjaar toegestaan;
20. op uw bedrijf zijn de voorschriften van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing, tenzij voor het bedrijf een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is vereist;
21. de vergunninghouder dient voor het verstrekken van alcoholhoudende drank te beschikken over een vergunning op grond van artikel 3 van de Alcoholwet;
22. het handelen in strijd met de bepalingen van de Alcoholwet, de Opiumwet, de Wet op de Kansspelen of andere regelgeving kan leiden tot intrekking van deze vergunning.

de burgemeester van Alkmaar, namens deze,
unitmanager Leefgebied,
drs. L.F.M. Kempers



N.B.

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de verzending schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij de burgemeester van Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.
