



Herbestemming/herontwikkeling Ichthuskerk

Protestanse Gemeente Niekerk-Oldekerk-Faan-Enumatil | Workshop 2 december 2024



Colofon

KAAders kerkadvies

Kampen | Rotterdam

T. 06 2449 1848

info@kaader.nl | www.kaader.nl

Inhoud

Deel A | Analyse

1. Huidige situatie
2. Historie Ichthuskerk en omgeving
3. Voorzieningen in Oldekerk, Niekerk en omgeving
4. Gemeentelijk beleid
5. Voorlopige conclusies analyse t.a.v. herbestemming/herontwikkeling

Deel B | Richting toekomst

6. Toekomstmodellen





Analyse

1.

Huidige situatie

Huidige situatie | Bestemmingsplan



Overwegend wonen (geel)

Maatschappelijke functies (bruin)
bevinden zich langs de hoofweg.

Enkele bedrijven (paars)

Winkelgebied Niekerk (zalm)

Huidige situatie | Kadastrale kaart



Perceel 1729 1110 m²

Perceel 1728 495 m²

Perceel 1684 45 m²

Huidige situatie | Bouwjaar panden



1 gebouw van voor 1800:
de kerk van Niekerk.

Oudste bebouwing langs de linten.
±1850 - 1945

**Recente uitbreidingen met
kleinschalige woonwijken.**
Achter het weglint (blauw) vanaf
1960 en later.

Huidige situatie | Luchtfoto



Ichthuskerk

Eekebuursterweg 9

9821 PA Oldekerk

Kenmerken

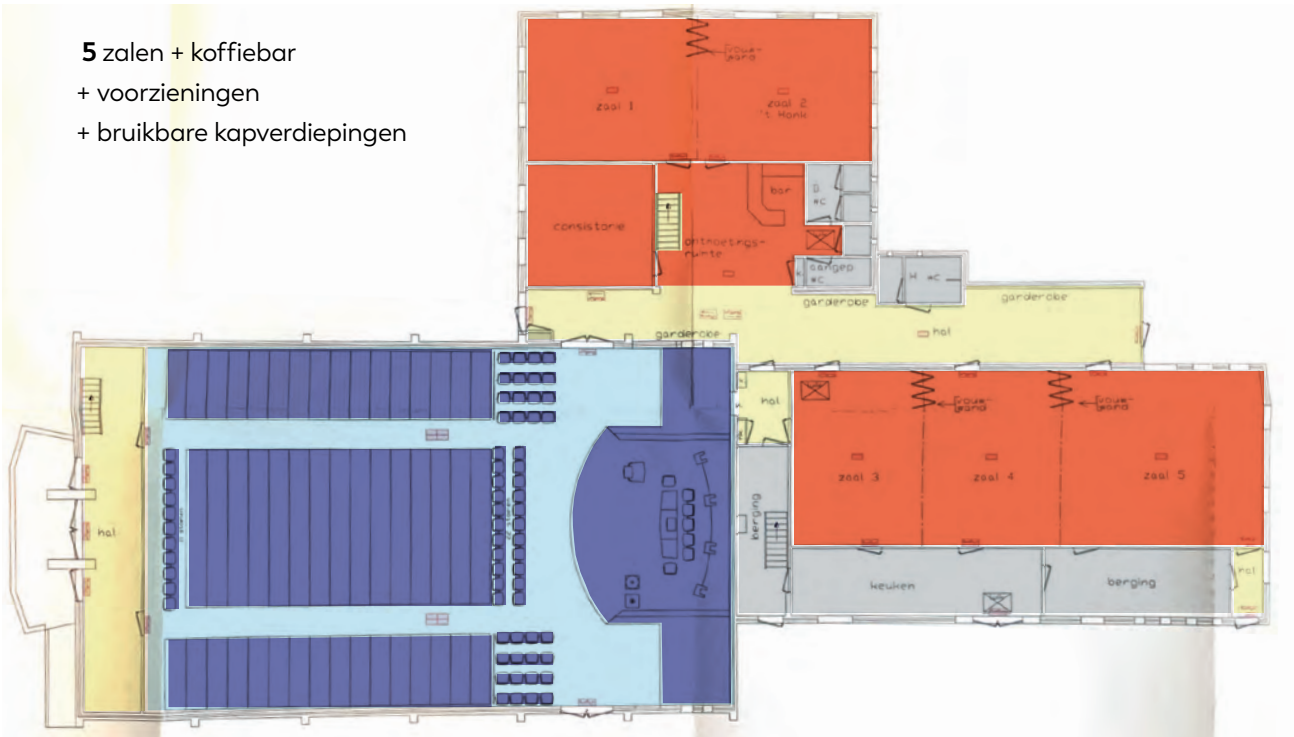
1. Gelegen aan de hoofdweg van Oldekerk/Niekerk
2. Voorplein voor de kerk (enige afstand tot de straat).
3. En plein aan achterzijde. (linksboven op afbeelding)
4. Ook aan achterzijde ontsloten.
5. Parkeerterrein achterzijde (geen eigen grond)

Huidige situatie | Plattegrond bg

5 zalen + koffiefar

+ voorzieningen

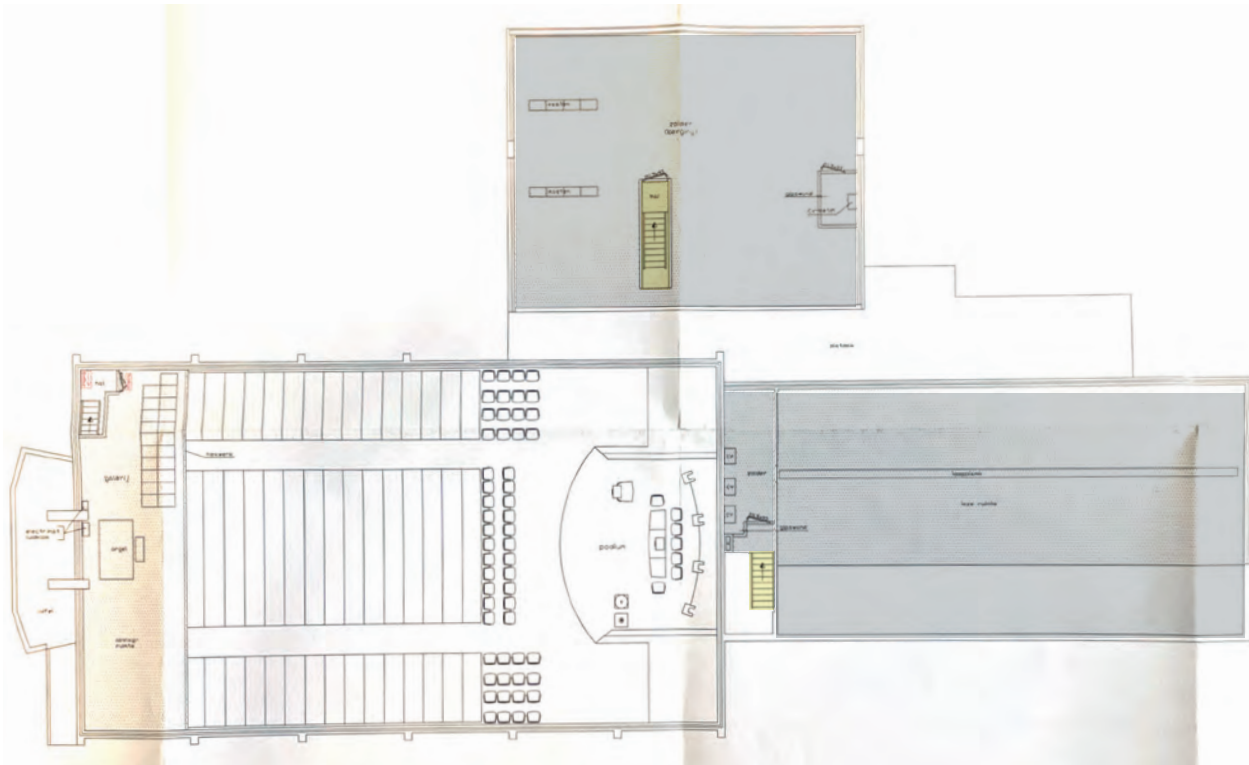
+ bruikbare kapverdiepingen



liturgisch liturgische inrichting verblijf ondersteunend verkeer

schaal 1:300

Huidige situatie | Plattegrond verdieping



Huidige situatie | Gebouw en omgeving





Huidige situatie | Interieur











Exploitatie Ichthuskerk en Ons Centrum



Jaarlijkse dotatie voor onderhoudsvoorzieningen vanaf 2022

€ 4.378

Onderhoudskosten 2023

€ 1.464

Energie en water 2023

€ 5.575

Verzekeringen en belastingen 2023

€ 3.951

Totale lasten 2023

± €15.000

excl. verduurzamen, vervangen installaties en upgrade interieurafwerking en inventaris.

2.

Historie

Historie Ichthuskerk



De Ichthuskerk is gebouwd in **1966**.

Gebouwd ter vervanging van een **oudere voorganger** uit 1856.

1856 is ook het stichtingsjaar van deze gereformeerde kerk.

Dit gebouw werd **te klein en te bouwvallig**. Daarom werd besloten tot nieuwbouw op dezelfde plek.

De architect is **Dirk Lautenbach** (1908) uit Leek. Er is dus gekozen voor een lokale architect. Lautenbach heeft veel ervaring met woningbouw en scholenbouw, maar staat niet bekend als kerkenbouwer.

Analyse

Pastorie



<< De **eerste pastorie** van de gereformeerde kerk stond recht voor de oude kerk. De kerk was dus nauwelijkg zichtbaar.

Let op: het **bruggetje** voor de kerk.

<< In 1930 is een nieuwe pastorie gebouwd naast de kerk.

Met de ingang naar het kerkplein gericht en niet naar de straat.

De kerk is ineens zichtbaar!

De huidige kerk is naast deze pastorie gebouwd.



Architectuur

1

2

3

De Ichthuskerk is een naoorloge, **moderne kerk met traditionele kenmerken**. Traditionele kerkvormen hebben een moderne vertaling gekregen.

Voorbeelden hiervan:

1 Toren: is traditioneel element, maar dan hier in modern beton, in een strak lijnenspel uitgevoerd.

2 Dakvorm: de kerk heeft een traditioneel zadeldak (net als de voorganger), maar dan uitgevoerd in de jaren '60 bouwmethode (vrij goedkope, kale uitvoering; aansluiting op gevel, is later aangepast).

3 Steunberen: moderne referentie aan steunberen van gotische kerken in de zijgevel (in rode baksteen).

Bij oplevering



Oldekerk, Geref. Kerk

Uitbreidingen Ons Centrum



De kerk (1) is vermoedelijk driemaal uitgebreid.

De eerste uitbreiding was als bij de bouw gepland en was er al heel snel na. Vermoedelijk in 1968.

De tweede uitbreiding volgt vele jaren later, jaartal?

Tussengang, jaartal?

3 bouwdelen



Analyse

Oorspronkelijke interieur kerkzaal



Typische jaren '60/'70 materialen
natuurlijke, ongeverfde materialen:
baksteen in twee kleuren, houten
meubilair.

Beetje huiselijkheid

In die tijd kwam het concept 'kerk als
huis' op:
planten!

Deur in achterwand.

Huidige interieur kerkzaal



Meer warmte en kleur

Liturgische wand wordt gestuukt en krijgt kleur. (deur verdwijnt)

Nieuw liturgisch meubilair en nieuw podium

Nieuwe vloerbedekking.

Banken zijn gebleven.

Nieuwe dubbele deuren.

Spanten aangepast/vernieuwd.

Analyse

Historie Oldekerk / Niekerk | uit de Omgevingsvisie

In het hart van de gemeente Westerkwartier liggen Niekerk, Oldekerk en Faan.

Deze dorpen, hoewel elk met hun eigen identiteit, vormen samen een hechte gemeenschap.

Niekerk, met zijn ongeveer 1.360 inwoners heeft een rijke historie. Niekerk ligt op de keileem- en dekzandrug waarop ook de buurdorpen Oldekerk en Faan liggen. De oude as van het dorp is de Zandumerweg.

Oldekerk is één van de oudere dorpen in de gemeente Westerkwartier.

De dorpen liggen in het **wegdorpenlandschap**, dit gebied kent een heldere structuur met een onderscheid in de hoger gelegen ruggen (de gasten) met daarop de wegdorpen. Op de flanken van de ruggen staan haaks op de wegen houtsingels. Samen met een aantal landgoederen dragen deze bij aan het besloten parkachtige karakter van de bebouwingslinten. Tussen de gasten liggen open natte laagtes met een duidelijke gerichtheid en veel sloten, petgaten en enkele verspreide bosjes als landschapselementen.

Analyse

Ontwikkeling Oldekerk / Niekerk



<< Bij bouw van de Ichthuskerk.

Bebouwing concentreerd zich lang het weglint.



<< Huidige situatie.

Uitbreiding van de dorpen met wijken achter het weglint.



3.

Voorzieningen in Oldekerk, Niekerk en omgeving

Concurrerende voorzieningen Oldekerk/Niekerk



De belangrijkste maatschappelijke / culturele / openbare functies

- 1 Dorpshuis de Ronde
zalenverhuur, ook met podium
- 2 Café / zalencentrum de Halte
- 3 Winkels (o.a. supermarkt, slager en
bloemist)
- 4 Scholen / bso
- 5 Huisarts/ gezondheidscentrum
- 6 Woonzorg De Zijlen (voor intensieve
zorgvraag)
- 7 Kerken

Zalenverhuur



Er is veel concurrentie op het gebied van zaalverhuur.

Zowel grote als kleine zalen, voor vergaderen, clubs en feestjes.

De Rotonde heeft ook een grote zaal met podium.

Conclusie

Er is op dit gebied veel concurrentie. Een herbestemming van de Ichthuskerk als zalencentrum o.i.d. lijkt daarom niet een haalbaar scenario.

<< links De Halte, rechts de Rotonde





4.

Gemeentelijk beleid

Analyse

Woonvisie gemeente



De gemeente Westerkwartier is bezig om voor elke dorpskern een woonplan op te stellen. Ook voor Oldekerk, Niekerk en Faan samen is dit proces gaande. In juni 2024 is het Woonplan Oldekerk/Niekerk en Faan vastgesteld. Deze visie is samen met dorpsbewoners opgesteld.



Woonvisie gemeente

De belangrijkste bevindingen aangaande de herbestemming/herontwikkeling van de Ichthuskerk.

1. In Oldekerk, Niekerk en Faan is behoefte aan 40 - 50 woningen tot 2030. De bewoners vinden dit aantal overigens zelf aan de lage kant. Er is dus een urgente vraag naar woningbouwlocaties.
2. Er is behoefte aan betaalbare woningen.
3. Er is vraag naar een gemixt programma: voor starters, alleenstaanden, stellen, gezinnen en ouderen en zowel huur als koop.
4. Er is een voorkeur voor inbreiden in het dorp en niet voor uitbreiden. Dit is positief voor (de locatie van) de Ichthuskerk.
5. In Niekerk zitten veel voorzieningen, waar- door die omgeving geschikt geacht wordt voor senioren. Oldekerk, en dus de locatie van de Ichthuskerk, vindt de gemeente meer geschikt voor gezinswoningen.
6. Er zijn in het woonplan geschikte bouwlocaties aangegeven. Er zijn geen geschikte locaties in de nabijheid van de Ichthuskerk waarop aangesloten kan worden.
7. Voorwaarde voor de totale gemeentelijke woningbouwopgave (afgeproken in de regionale woondeal): $\frac{2}{3}$ moeten betaalbare woningen zijn, daarvan de helft sociale huur en de andere helft sociale koop + middenhuur tot 1000 Euro.

5.

Voorlopige conclusies analyse

Analyse

Voorlopige conclusies analyse

Is het gebouw behoudenswaardig?

Niet noodzakelijk.

Beperkte architectonische kwaliteit.

Niet bijzonder binnen regionale en landelijke context en voor kerkverband.

Niet bijzonder binnen tijdsperiode (Post65) en binnen oeuvre architect.

Geen monumentenstatus.

Hoe is de onderhoudsituatie?

Gebouw is niet up-to-date.

Veel investeren om het gebouw toekomstklaar te maken (duurzaam, installaties, up to date).

Waar is het gebouw (gezien van uit de ruimten) het meest geschikt voor?

1. Kerk. Continuering huidige functie

2. Bijeenkomstfunctie. Functies waarbij zowel gro-

te zaal als kleinere zalen gewenst is, bijv. maatschappelijke en culturele functies.

3. Bijzonder woonhuis particulier. (grote verduurzamingsopgave, opgave lichttoetreding). Denk aan Geref. kerk Enumatil. Maar het gebouw is minder bijzonder/uniek als die kerk. Dat beperkt de kans op herbestemming.

Is er vraag naar maatschappelijke of culturele functies in het dorp?

Vermoedelijk niet.

Er is voldoende aanbod op het gebied van zaalverhuur, grote zaal met podium voor maatschappelijk en culturele activiteiten (m.n. dorphuis de Rotonde).

Er is vermoedelijk geen vraag naar een doorbe-

stemming als kerk. De vraag moet wel lokaal/
klein regionaal zijn en niet vanuit Groningen stad,
gezien reisafstanden en slechte bereikbaarheid
met ov.

Mogelijk: vraag voor maatschappelijk wonen,
zoals de Zijlen. Het gebouw is daar niet (gelijk) zo
geschikt voor, want er zijn geen woonruimten.

Is er vraag naar wonen in Oldekerk?

Ja.

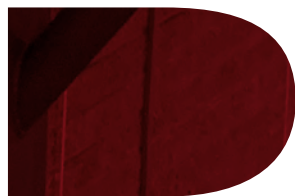
Zie woonplan gemeente: 40 - 50 woningen tot
2030.

Volgens woonplan is er in Oldekerk vooral vraag
naar gezinswoningen en niet naar seniorenwo-
ningen, omdat er nauwelijks voorzieningen zijn (in
Niekerk wel).

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten van de locatie?

1. Ligging aan de hoofdweg van het dorp
2. Daardoor goed zichtbaar in het dorp
3. Ook ontsluiting aan achterzijde.





**Richting
toekomst**



De belangrijkste maatschappelijke / culturele / openbare functies

1. Dorpshuis de Rotonde
zalenverhuur, ook met
podium
2. Café / zalencentrum de
Halte
3. Winkels (o.a. super-
markt, slager en bloe-
mist)
4. Scholen / bso
5. Huisarts/ gezondheids-
centrum
6. Woonzorg De Zijlen
(voor intensieve zorg-
vraag)
7. Kerken





Model 1 | Herbestemming | Winkel



Model 2 | Herbestemmen + Herontwikkeling | Wonen in de kerk



Model 3 | Grotendeels herontwikkeling | Mix van wonen



Model 4 | Grotendeels herontwikkeling | 4 Gezinswoningen



4 woningen:

1. Nieuwbouw kerkperceel:
±560 m² (18,5*30 m)

2.+3. 2 Nieuwe woningen
Achterzijde
elk ± 375 m² perceel (15*25m)

4. Bestaande pastorie



Tuin

Model 5 | Grotendeels herontwikkeling | Appartementengebouw

