



---

SCHELLINKHOUT

# MARTINUSKERK

VERKOOPBROCHURE

DORPSWEG 116, SCHELLINKHOUT

---

TE KOOP

---

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. OMSCHRIJVING OBJECT</b>	<b>5</b>
Ligging	
Geschiedenis	
Ontwerp	
Rijksmonument	
Staat van onderhoud	
Erfdienstbaarheid, recht van erfpacht en eigendom	
Bestemmingsplan	
Subsidie en fiscale informatie	
Kenmerken	
<b>3. VERKOOPPROCEDURE</b>	<b>9</b>
Verkoop bij inschrijving	
Voorbehoud	
Milieu	
Voorwaarden en bepalingen van de verkoop	
Disclaimer	



# 1 INLEIDING

De Martinuskerk in Schellinkhout is een Nederlands Hervormde dorpskerk, prachtig gelegen aan het Markermeer, aan de voet van de Westfriese Omringdijk. Het dorpje Schellinkhout is een klein dorp dat haar landelijke karakter heeft behouden en in de zomer veel toeristen trekt. De rijksmonumentale Martinuskerk is eigendom van BOEi, de Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbesteden van Cultureel Erfgoed. BOEi wil het monument bij inschrijving verkopen en zoekt een eigenaar die de kerk een nieuwe functie zal geven. Het streven is om tot een herbesteding te komen die recht doet aan het monument en waardoor het cultuurhistorisch karakter wordt behouden.







# 2 OMSCHRIJVING OBJECT

## LIGGING

Schellinkhout is een lintdorpje aan het Markermeer, 3 kilometer ten zuidoosten van Hoorn. De hoofdweg loopt als een slingerweg door het dorp langs vele mooie karakteristieke stolpboerderijen en landerijen, wat het dorp de bijnaam 'dorp met de drieëndertig bochten' heeft bezorgd. Schellinkhout telde 900 inwoners in 2020.

De Martinuskerk ligt aan de voet van de dijk die het dorp tegen het water beschermt. Vroeger toen Schellinkhout nog een vissershaven had, was dat het water van de Zuiderzee, later dat van het IJsselmeer en nu van het Markermeer.

Het oude raadhuisje van Schellinkhout uit 1765 bevindt zich op enkele passen van de kerk. Even verderop langs de dijk draait de Grote Molen uit 1630. Kerk, raadhuis en molen zijn Rijksmonumenten.

Schellinkhout is geliefd bij wandelaars en fietsers maar ook bij watersporters die voor het strandje komen, dat vlak bij de kerk ligt. Het strandje is een geliefde kitesurfspot door de langzaam aflopende bodem ver het Markermeer in en door de meestal aanlandige wind.

## GESCHIEDENIS

De kerk is vernoemd naar de heilige Sint Maarten en wordt in 1365 voor het eerst genoemd in de archieven van het bisdom Utrecht. Het oudste deel van het gebouw, het gotische koor, stamt uit het begin van de 14e eeuw.

De Martinuskerk was oorspronkelijk een katholieke kerk. Na de reformatie kreeg de kerk in 1573 voor het eerst een gereformeerde predikant. De kerk is tot 2014 voor diensten gebruikt en biedt op dit moment incidenteel plaats aan sociale en culturele activiteiten in het dorp, georganiseerd door de Stichting Vrienden van de Martinuskerk.

## ONTWERP

De aan Sint Martinus gewijde kerk is een éénbeukige kruiskerk met een driezijdig gesloten koor en een ingebouwde toren van drie geledingen met een zgn.

ingesnoerde naaldpits. De spits is niet origineel en dateert waarschijnlijk uit 1839. De buitengevels zijn opgetrokken uit rode bakstenen.

Het oudste gedeelte van de kerk, het gotische koor aan de oostzijde, dateert mogelijk uit de tweede helft van de veertiende eeuw. Het dwarsschip verrees midden 15e eeuw en het oostelijk deel van het schip volgde later die eeuw. Het westelijke schipgedeelte en de toren kwamen begin 16de eeuw tot stand. In de toren hangt een klok uit 1526 van Geert van Wou, de belangrijkste klokkengieter die Europa gekend heeft. Het interieur kenmerkt zich onder meer door houten tongewelven en trekbalken met op de hoeken van de kruising houten schalkbeeldjes.

Tot de kerkinventaris behoren een preekstoel en doophek uit het midden van de zeventiende eeuw, en een door P. Flaes gebouwd orgel uit 1872.

## RIJKSMONUMENT

Het gebouw is in 1974 aangewezen als Rijksmonument en staat geregistreerd onder monumentennummer 37139.

## STAAT VAN ONDERHOUD

De kerk is tweemaal grootschalig gerestaureerd. Bij de eerste restauratie van 1956 tot 1960 bracht men de indeling van het kerkgebouw van voor de reformatie terug. De ingang bij het koorgedeelte werd opgeheven en verplaatst naar de westkant van het gebouw. Het orgel kreeg een andere plaats en de dichtgemetselde ramen boven de oude ingang werden heropend. Tevens kregen de ramen in de voorkerk hun oorspronkelijke hoogte terug.

Toen BOEi eigenaar was vond in 2014-2015 de tweede restauratie plaats. Deze restauratie richtte zich met name op de constructieve elementen en het casco. De buitenmuren werden opnieuw gevoegd en op enkele plaatsen hersteld, de kapconstructie werd voor een deel vernieuwd en behandeld tegen de bonte knaagkever en het dak en loodwerk werd gerepareerd en gedeeltelijk vernieuwd. Ook werden de verbindingen tussen de steunbalken en de muren verstevigd en zijn de binnenmuren gestuct. De huidige staat van de kerk is in beginsel goed.





De installaties zijn echter verouderd. We raden kopers aan een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren.

### ERFDIENSTBAARHEID, RECHT VAN ERFPACHT EN EIGENDOM

De grond rondom de kerk is eigendom van de gemeente. Op het perceel gelegen tussen de Dorpsweg en de kerk (perceel nummer 913, zie kadastrale kaart) rust een erfdienstbaarheid. De eigenaar van de kerk heeft daar een recht van overpad. Onderhoud van het pad is voor rekening van de eigenaar van de kerk.

De percelen 914 en 851 zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan BOEi. De erfpacht is eeuwigdurend en er is geen canon verschuldigd. Verder omvat het recht van erfpacht dat de percelen bijvoorbeeld als terras kunnen worden gebruikt. Dit recht van erfpacht wordt samen met de eigendom van de kerk overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Zie voor verdere informatie de Akte van Levering d.d. 15/1/2014 en de Akte vestiging erfpachtrecht d.d. 5/9/2014.



De kerktoeren van de Martinuskerk is eigendom van de gemeente Drechterland en valt niet onder de verkoop. Dit is nog een gevolg van een wet van Napoleon uit 1798 toen alle kerktoeren in Nederland eigendom werden gemaakt van de burgerlijke overheid.

Reden voor de wet was dat torens een militaire functie konden vervullen als uitkijkpost. En bij calamiteiten, zoals hoog water, was de toren een hoge, droge schuilplaats. De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van de toren.

### BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan uit 2013 heeft de Martinuskerk de bestemming 'maatschappelijk' gekregen. Er is in het bestemmingsplan tevens een aantal bepalingen opgenomen waardoor het mogelijk is om af te wijken. Zo kunnen Burgemeester en wethouders de bestemming 'maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'horeca' zodat bijvoorbeeld een restaurant of een bed & breakfast mogelijk wordt.

Voor meer informatie over de bestemming verwijzen we u naar: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### SUSIDIE EN FISCALE INFORMATIE

Om rijksmonumenten in stand te houden, is subsidie mogelijk. De overheid komt met een regeling monumenteigenaren financieel tegemoet. Hiermee kunnen eigenaren hun monument sober en planmatig onderhouden. Ook is financiering bij het Restauratiefonds mogelijk.

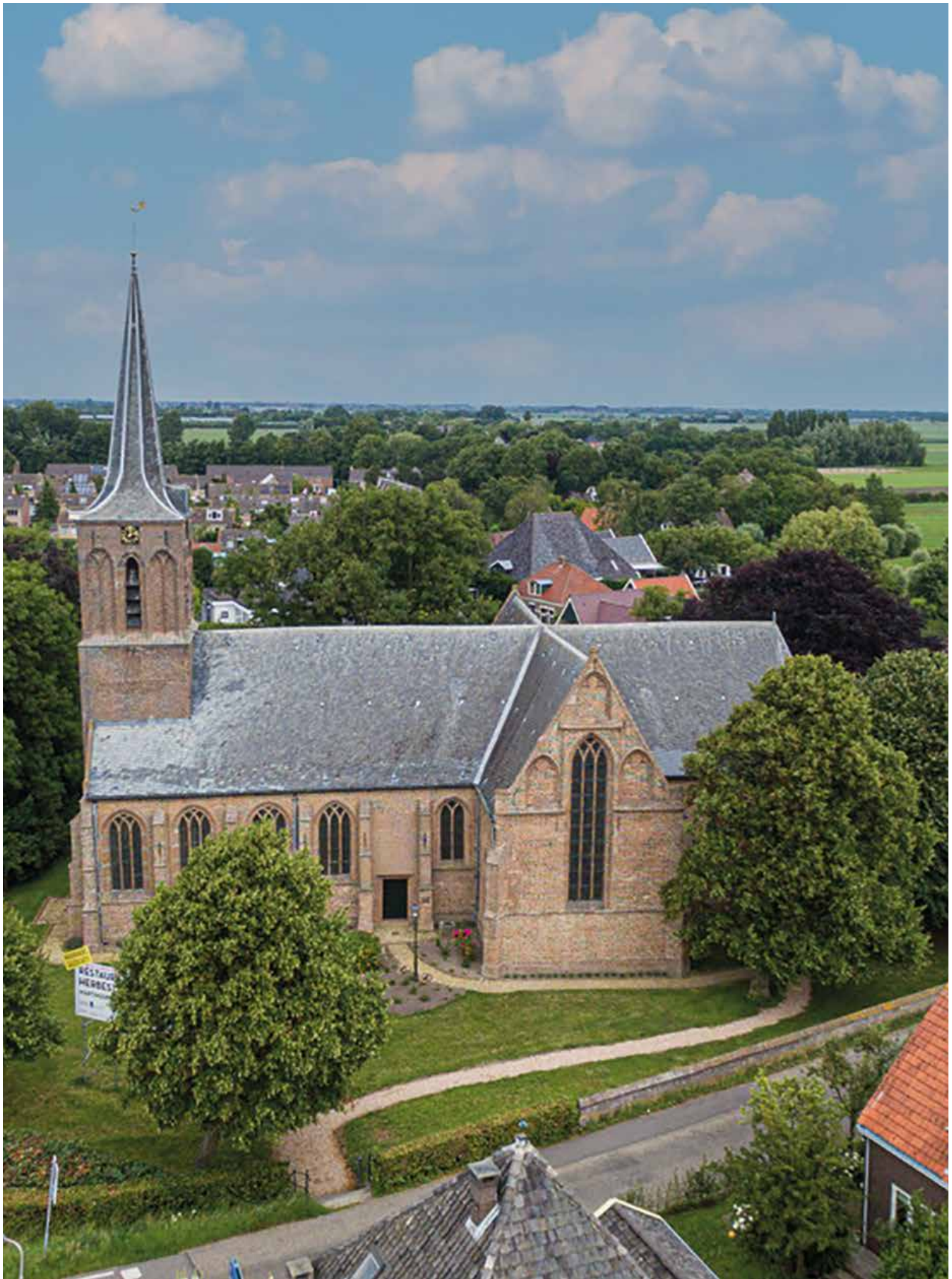
Kijk voor meer informatie op: [www.restauratiefonds.nl/monumenteigenaren/financieren/subsidies/instandhoudingssubsidie-voor-onderhoud-rijksmonumenten](http://www.restauratiefonds.nl/monumenteigenaren/financieren/subsidies/instandhoudingssubsidie-voor-onderhoud-rijksmonumenten).

### KENMERKEN

Bouwjaar: 14e eeuw  
Monumentnummer: 37139  
Kadastraal: Gemeente Venhuizen, Sectie K nummer 810  
Perceeloppervlak: 520 m<sup>2</sup>  
Oppervlak\*: ca. 399 m<sup>2</sup>.

Huidig gebruik: maatschappelijk en cultureel gebruik door Vrienden van Martinuskerk.

\* Oppervlakte op basis van informatie van de architect. Er is geen NEN-meting aanwezig. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.





# 3 VERKOOPPROCEDURE

## VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

BOEi is eigenaar van de Martinuskerk in Schellinkhout (gemeente Drechterland) en heeft besloten tot verkoop bij openbare inschrijving. De kerk is te bezichtigen tijdens een van de volgende kijkdagen:

Woensdag 7 juli van 09.30-12.00 uur

Maandag 30 augustus van 14.30-17.00 uur

Geïnteresseerden wordt verzocht om d.m.v. het inschrijfformulier (te downloaden op [www.boei.nl/martinuskerk](http://www.boei.nl/martinuskerk)) uiterlijk 30 september 2021 om 16.00 uur een schriftelijke (mail en/of post) bieding uit te brengen aan BOEi:

t.a.v. Margot Simons  
Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort  
M 06 14495098  
T 033 760 0660  
[m.simons@boei.nl](mailto:m.simons@boei.nl)  
[www.BOei.nl](http://www.BOei.nl)

De bieding zal vergezeld moeten gaan van:

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die het bod heeft ondertekend;
- voor zover het bod namens een rechtspersoon is ondertekend, een maximaal één maand oude en up to date-uittreksel uit het betreffende register bij de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de persoon/personen die het bod heeft/hebben ondertekend daartoe bevoegd was/waren, alsmede de statuten van die rechtspersoon;
- een concreet bedrag in euro's en kosten koper (o.a. exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting (al dan niet door het opteren van belaste levering) en overige kosten, zoals notariskosten voor de levering, kadaster et cetera. Uitgangspunt is dat koper over het gehele bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd is; een vermindering in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer dient aan Verkoper te worden vergoed;
- het beoogd toekomstig gebruik van het object en de tijdsplanning;
- de voorgenomen (bouwkundige) ingrepen aan het object;

- geïnteresseerde verplicht zich zowel zijn bod als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden gestand te doen.

Gunning vindt plaats op basis van prijs, voorwaarden en beoogd gebruik van het object.

BOEi zal aan de hand van de ontvangen biedingen het verdere proces bepalen. BOEi kan het bod van een gegadigde accepteren of bijvoorbeeld besluiten met één of meer geïnteresseerden (al dan niet gelijktijdige) onderhandelingen te voeren. BOEi kan ook besluiten niet tot verkoop over te gaan. Dit zal voor geen van de inschrijvers tot enig recht op (schade)vergoeding kunnen leiden.

Als BOEi ervoor kiest te onderhandelen en de onderhandelingen tussen een geïnteresseerde en BOEi tot een onderhandelingsresultaat leiden, zal BOEi zich beraden over het aangaan van de koopovereenkomst. Als BOEi aan een geïnteresseerde schriftelijk meedeelt zijn bod te aanvaarden of een overeenkomst op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat aan te willen gaan, zal geïnteresseerde meewerken aan het binnen 10 werkdagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling tot ondertekening van de koopovereenkomst overgaan.

Geïnteresseerde verplicht zich zowel zijn bod als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden gestand te doen.

## VOORBEHOUD

Dit verkoopproces, daaruit (eventueel) voortvloeiende verplichtingen en/of overeenkomsten worden aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van BOEi. Uitsluitend BOEi kan deze voorwaarde invoeren, zonder dat dit kan leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen.

## MILIEU

In 2014 is zowel een verkennend bodemonderzoek als een asbestonderzoek uitgevoerd door Landview (resp. rapport 2014211 en 2014236). De rapporten zijn als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. De Martinuskerk zal worden verkocht 'as is'. In de koopovereenkomst verklaart koper de onroerende zaak te aanvaarden in de huidige staat, ook voor wat betreft de milieukwaliteit. BOEi aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van het (toch) aanwezig zijn van milieuverontreinigende en daarmee gebruiksbepalende stoffen in bodem en/of object.

## VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VAN DE VERKOOP

Door het uitbrengen van een bieding met gebruik making van het Inschrijfformulier aanvaardt gegadigde alle door BOEi in de door haar verstrekte informatie gestelde voorwaarden inclusief de bepalingen van de concept koopovereenkomst.

## DISCLAIMER

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaat kopers rust. Gegadigde kan zich nimmer jegens BOEi beroepen op de

onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten.

Deze informatie betreft geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces kan gegadigde geen rechten ontleen, ook niet aan het voeren van enige onderhandeling met BOEi.

De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in deze verkoopbrochure, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. De informatie in deze verkoopbrochure is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

BOEi is een non-profitorganisatie die zich inmiddels 25 jaar bezig houdt met de herbestemming van cultureel





erfgoed: industriële, religieuze en agrarische (rijks) monumenten en gebouwen van bijzondere betekenis. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur. Aandeelhouders zijn AM Wonen, BPD Europe BV, Stichting Oranje Fonds, NEXT Real Estate (VORM), Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, VolkerWessels, TBI en Stichting Vrienden van BOEi.

BOEi werkt volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

BOEi is als organisatie zonder winstoogmerk zeer actief in het werven van fondsen en subsidies. Restauraties en herbestemming worden gefinancierd uit gestort aandelenkapitaal, laagrentende en marktconforme leningen, subsidies en eenmalige bijdragen.

BOEi weet goed de weg in “monumentenland”. Zij heeft goede relaties met ervaren architecten, restaurerende

aannemers, maar ook met particuliere organisaties die zich inzetten voor het behoud van potentiële monumenten. Daarnaast weet BOEi met gebruikers de slag te maken om tot haalbare plannen te komen.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen, vermenigvuldigd of gereproduceerd zonder toestemming van BOEi. Deze uitgave is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. BOEi kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid en volledigheid van alle in deze uitgave opgenomen teksten en beelden.

Kijk voor meer informatie op: [www.boei.nl/martinuskerk](http://www.boei.nl/martinuskerk)

Foto's:  
Corina Smith Fotografie  
Jan van Dalen Fotografie





**Postadres**

Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort

**Bezoekadres**

Daam Fockemalaan 22  
3818 KG Amersfoort

T 033 760 0660  
info@BOEi.nl

**BOEi.NL**