

AAN DE INHOUD VAN DIT INFORMATIEVE DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. DE HIERIN VERVATTE INFORMATIE DIENT U ZELF OP JUISTHEID EN ACTUELITEIT TE CONTROLEREN.

GM QUICKSCANFORMULIER HEILIG HART KERK
RUBENSSTRAAT 62 TE 'S-HERTOGENBOSCH

betreft volledige herbestemmingsbehoefte (zonder uitoefening religieuze functies)

QUICKSCAN-GEGEVENS CONFORM MODEL "MONUMENTENMONITOR":

KORTE ALGEMENE GEGEVENS		
Wat is de oppervlakte van het object?	ong. 1400 m2	
Wat is dhet totale oppervlak van het perceel, inclusief de bebouwing?	4395 m2	
Wat is het bouwjaar?	1949-1951	
Wat is het gebruiksdoel?	kerkelijk	
Geografische ligging	Kadastraal M-992	
Is er sprake van leegstand of wanneer komt het gebouw leeg?	nader te bepalen i.o.m. Kerkbestuur Parochie Heilige Maria (C. De Bonth 06-50223521)	
Wanneer komt het gebouw voor herbestemming beschikbaar?	nader te bepalen i.o.m. Kerkbestuur Parochie Heilige Maria (C. De Bonth 06-50223521)	
Wat is de staat van het onderhoud (Goed/Redelijk/Matig/Slecht)?	Matig, zie monumentenwacht rapportage Bidboek	
Is er een meerjaren instandhoudingsplan beschikbaar? (bijv. 3x 6 BRIM jaren persp)	ja	
Is het object te koop of te huur of per wanneer is dat het geval?	neem hiervoor contact op met C. de Bonth, 06-50223521	
Is er een beeld van de vraagprijs en is er een taxatierapport van de waarde?	neem hiervoor contact op met C. de Bonth, 06-50223521	
Wat is het formele eigenaarschap volgens het Kadaster?	volledig eigendom Parochie H. Maria	
Wat is de WOZ-waarde en eat is de waardetrend van het object?	kerk heeft geen wozwaarde	
Welke bestemmingen zijn er mogelijk volgens het huidige Bestemmingsplan?	Maatschappelijke dienstverlening: diensten in medische, sociale, educatieve, religieuze, administratieve sfeer en vergelijkbaar met uitzondering van seksinrichting	
Is er al bekend wat de optionele en/of voorkeursbestemmingen zijn?	Mogelijke alternatieve bestemmingen zijn bespreekbaar ingeval van een visie/conceptplan: haalbaarheid afhankelijk van plan. Voor afspraak nader overleg hiertoe via Herbestemmingsteam 073-6155780	
Is er een ruimtelijke analyse van het object in relatie tot zijn omgeving?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen	
Is er een risico-analyse op basis van de ligging beschikbaar?	Nee	
Is er inzicht in de interesse voor benutting van het object door de wijk?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde kunnen/moeten komen	
Zo ja, zijn dit dan partijen die bereid zijn te betalen of maatschappelijk?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde kunnen/moeten komer	

CULTUURHISTORIE VERKENNING

Rijksmonument	NEEN
Zo ja, Rijksmonumentnummer	N.v.t.
Gemeentelijk Monument	JA
Zo ja, Registratienummer en datum	GM SOM0412 d.d. 25-02-2009
Waardstelling/Redengevende Omschrijving	Zie Bidboek
Is er een bouwhistorische ruimte(n)verkenning? Zo ja, rapport	NEE, wel Redengevende Omschrijving en Waardstelling Gemeentelijk Monument. Dit wordt duidelijk bij een "Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming"
Ligging nabij/op Archeologisch Monument	Nee, ligt een gebied met een lage Archeologische Verwachtingswaarde. Bij plan is wel vroegtijdige afstemming met Stadsarcheoloog R. van Genabeek nodig
Classificatie Archeologische Beleidskaart	CATEGORIE 6 ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART: Terrein met LAGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE
Cultuurhistorisch nader Onderzoek nodig?	NEE, behalve bij MER-plichtige projecten en projecten vallend onder de Tracewet
Zo ja: indicatie duur en kosten	Nihil

RUIMTELIJK/PLANOLOGISCHE VERKENNING

Bestemming locatie	Maatschappelijke dienstverlening: diensten in medische, sociale, educatieve, religieuze, administratieve sfeer en vergelijkbaar met uitzondering van seksinrichting: zie bijlage Bidboek. Alternatieve bestemmingen zijn bespreekbaar ingeval van een visieconcept: haalbaarheid afhankelijk van plan. Voor afspraak nader overleg hiertoe via het Herbestemmingsteam 073-6155780
Stedebouwkundige plannen	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Milieuaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid)	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Cultuurhistorische aspecten (indicatie passende herbestemmingen)	Cultuurhistorisch passende herbestemmingsvormen: is aan initiatiefnemer. A.d.h.v. ideeën maatwerkbespreking mogelijkheden
Is Bestemmingsplanwijziging mogelijk?	Afhankelijk van het feit of de voorgenomen voorkeur passend is ihkv het gemeentelijk beleid
Is tijdelijke herbestemming mogelijk?	JA , bespreekbaar, maar bij voorkeur structureel
Is multifunctionaliteit in herbestemming mogelijk?	Cultuurhistorisch geen bezwaar
Is flexibel herbestemmen mogelijk?	Cultuurhistorisch geen bezwaar
Zijn er specifieke restauratierichtlijnen beschikbaar?	Ja en actieve rechtstreekse advisering door de gemeentelijke afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten. Nadere info is verkrijgbaar via tel 073-6155780
(Centrum)voorzieningen afstand	2 km vanaf centrumhart (Markt)
Openbaar vervoer (trein en bus)	Ja
Parkeeroplossing	Kan, afhankelijk van de nieuwe gebruiksfunctie, nog een serieus probleem vormen : Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is (gedeeltelijke) ontheffing/afkoop parkeernorm mogelijk?	Nee, dat is helaas niet (meer) mogelijk
Buitenruimte	Ja, omliggend terrein behorend bij het perceel

MARKTVERKENNING

Wonen	Qua wonen zijn er diverse mogelijkheden waar niet op voorhand een bepaals type woning is te noemen (dat zou de mogelijkheden teveel beperkingen opleggen): er is dus maatwerk geboden. Gedacht kan worden aan collectief, particulier opdrachtgeverschap. Qua type woningen kan gedacht worden aan starterswoningen, woonzorg-combinaties en luxe appartementen. Nadere info kan worden verkregen uit toetsingen bij wijskans (dit onderzoek loopt nog). Dus maatwerk troef!
-------	--

PROGRAMMATISCHE VERKENNING

Is er al eerder haalbaarheidsonderzoek verricht naar potenties?	Niet meer actueel: Een Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming kan in bepaalde gevallen gesubsidieerd worden
Wat zijn de mogelijke gebruiksfuncties (binnen BP)?	Maatschappelijke dienstverlening: diensten in medische, sociale, educatieve, religieuze, administratieve sfeer en vergelijkbaar met uitzondering van seksinrichting
Wat zijn de wenselijke gebruiksfuncties?	Mogelijke alternatieve bestemmingen zijn bespreekbaar ingeval van een visie/conceptplan: haalbaarheid afhankelijk van plan. Voor afspraak nader overleg hiertoe via Herbestemmingsteam 073-6155780
Is er inzicht in de behoefte van gebruiksfuncties in de wijk?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
Wat is globaal het Programma van Eisen?	Respect voor de aanwezige Cultuurhistorische waarden en de toekomstige bestemming moet passend zijn voor het monument: verder dient het Programma van Eisen terug te komen in een Haalbaarheidsonderzoek
Is er behoefte aan woningen/appartementen in het gebied?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
Is er behoefte aan woon/werk ruimten?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is er behoefte aan kleinschalige bedrijfs in de wijk?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is duidelijk welke overige behoeften er leven in de wijk?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
Zijn er specifieke restauratierichtlijnen beschikbaar?	Ja en actieve rechtstreekse advisering door de gemeentelijke afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten. Nadere info is verkrijgbaar via tel 073-6155780

FINANCIËLE VERKENNING

Inschatting boekwaarde en (ver)koopprijs gebouw	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Inschatting kosten beoogde transformatie	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
(herontwikkeling kantoor, herontwikkeling naar andere functie, Wat kan er gesloopt worden en wat moet gehandhaafd blijven)	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Zijn er Rijkssubsidies voor herbestemming mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Inzicht monumentale delen: zie Waardstelling/Redengevende omschrijving, integraal opgenomen in het Bidboek Ja, jaarlijks kans via Rijksmiddelen wind- en waterdichtregeling Kans: redelijk mits tijdig ingediend tussen 01-10 en 30-11 van elk jaar dat geld is gereserveerd
Zijn er Rijkssubsidies voor restauratie mogelijk (zo ja, kans+ indicatie)?	Niet voor gemeentelijke monumenten in relatie tot restauratie. Alleen voor de wind- en waterdichtregeling (via RCE), enkel voor noodmaatregelen), mis en Haalbaarheidsonderzoek aanstaande is (waarvoor ook via de RCE een aanvraag is ingediend of een haalbaarheidsonderzoek recent gedaan is).
Zijn er Provinciale herbestemmingssubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, doch incidenteel (afhankelijk van de jaarlijks te bezien beschikbaarheid aan beperkte middelen)
Zijn er Provinciale restauratiesubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, doch incidenteel (afhankelijk van de jaarlijks te bezien beschikbaarheid aan beperkte middelen)
Zijn er gemeentelijke herbestemmingssubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, mits hiervoor de budgettaire middelen zijn gereserveerd en er instemming is van het advies van het H-Team
Zijn er gemeentelijke restauratiesubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, ingeval het een gemeentelijk monument zijn er (afhankelijk van beschikbaar budget) beperkte subsidiemogelijkheden. Nadere info via tel 073-6155780
Beleggingswaarde na herontwikkeling	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Huuropbrengst na herontwikkeling	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Bij tijdelijke transformatie; duur gebruik en beheerskosten	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Residuele pandwaarde bij herontwikkeling	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is de best renderende mogelijke herontwikkeling bekend?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen

ALGEMEEN AANDACHTSPUNT TE STELLEN EISEN HAALBAARHEIDSONDERZOEK	Een algeheel integraal haalbaarheidsonderzoek naar aantal mogelijke functies, waarbij de volgende onderdelen aan bod komen: 1. bouwhistorische analyse; 2. bouwtechnische analyse met financiële doorvertaling naar noodzakelijke investeringen; 3. analyse over mogelijk gebruik ruimte en terrein en doorrekening bouwkundige ingrepen herbestemming; 4. marktonderzoek mogelijke exploitanten 5. ontwikkeling exploitatiemodellen a.d.h.v. resultaten 1, t/m 4.
---	---