

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

**KERK KRUISBROEDERSHOF 2-4, 5211 gz 'S-HERTOGENBOSCH
+ PAROCHIEVENTRUM/PATRONAATSGEBOUW + PASTORIE**

is volledige herbestemmingsbehoefte (zonder uitoefening religieuze functies)

QUICKSCAN-GEGEVENS CONFORM MODEL "MONUMENTENMONITOR":

KORTE ALGEMENE GEGEVENS		
Wat is de oppervlakte van het object?		ong. 1675 m2
Wat is dh et totale oppervlak van het perceel, inclusief de bebouwing?		1622 m2
Wat is het bouwjaar?		Historisch originee omstreeks 1515, Pastorie 17e eeuws en huidige kerk 1917-1918
Wat is het gebruiksdoel?		kerkelijk
Geografische ligging		zie kadastrake gegevend bidboek
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)?		Redelijk
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?		nader te bepalen
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 Heilige 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?		Kerk: zie bijlage Bidboek alleen bestemd voor religie (andere vormen van bestemming zijn bespreekbaar) Pastorie: "Maatschappelijk": voor een toelichting zie bijlage Bidboek (andere vormen van bestemming zijn bespreekbaar) Parochiecentrum/Patronaatsgebouw: "Maatschappelijk": voor een toelichting zie bijlage Bidboek (andere vormen van bestemming zijn bespreekbaar)
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 komen

CULTUURHISTORIE VERKENNING

Rijksmonument		JA
Zo ja, Rijksmonumentnummer		MONUMENTENUMMER 21692
Gemeentelijk Monument		NEE
Zo ja, Registratienummer en datum		n.v.t.
Waardstelling/Redengevende Omschrijving		Zie BijlGE Rijksmonumentenregister
Is er een bouwhistorische ruimte(n)verkenning? Zo ja, rapport		JA, geen bouwhistorisch onderzoek maar uitgave "Sint Cathrien, Binnenstadskerk, Uitgave BAM +/- 2000 (in bezit Kerkbestuur)
Ligging nabij/op Archeologisch Monument		NIET DE SINT CATHRIEN ZELF. Heeft wel de nominatie voor Archeologisch Monument. HET ONDERGELEGEN KRUISBROEDERSKLOOSTER IS ARCHEOLOGISCH MONUMENT
Classificatie Archeologische Beleidskaart		CATEGORIE 4A ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART: Delen van de Stadsrem met een HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE OP PLAATSEN VAN BIJZONDERE GEBOUWEN
Cultuurhistorisch nader Onderzoek nodig?		JA, bij ingrepen groter dan 1 m2 en dieper dan 0,5 m onder het MAAIVELD MOET EEN OMGEVINGSVERGUNNING WORDEN AANGEVRAAGD
Zo ja: indicatie duur en kosten		IN PRINCIPE IS NADER ONDERZOEK NODIG ; BELEID IS BEHOUD IN-SITU. BIJ PLANNEN VOORAF OVERLEG MET BAM NOODZAKELUK

RUIMTELIJK/PLANOLOGISCHE VERKENNING

Bestemming locatie		Zie boven. Andere bestemmingen zijn bespreekbaar op basis van bespreekbare visie's en onderbouwde concepten. Haalbaarheid afhankelijk van inhoud. Nadere info via 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
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 BAM
(Centrum)voorzieningen afstand		500 meter
Openbaar vervoer (trein en bus)		Ruim aanbod en op loopafstand
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		Deze zeer monumentale kerk achten wij niet geschikt voor wonen. Die optie blijft wel open voor de bij de verkoop behorende bijgebouwen. 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 wijkscaans (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)?		Maatschappelijk: medisch, sociaal, educatief, cultureel, religieus, administratief, en andere vormen dienstverlening, min of meer openbaar karakter.
Wat zijn de wenselijke gebruiksfuncties?		Vooraf functies die passen bij de rijke monumentale uitstraling, ook in het interieur. Zie ook toegelichte invalshoeken leden Herbestemmingsteam onder het kopje "Aanvulling Relevante Gegevens H-Team"
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 besdrijffes 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 advsering door de gemeentelijke afdeling Bouwhistore, Archeologie en Monumenten. Nadere info is verkrijgbaar via tel 073-6155780

FINANCIËLE VERKENNING

Inschatting kooprijks 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. Zie ook opmerkingen locatiebezoek d.d. 07-10-14 resp. 08-10-14 Ja, jaarlijks eenmalige kans via Rijksmiddelen wind- en waterdichtregeling Kans: redelijk mits tijdig ingediend tussen 1 oktober en 30 november van elk jaar dat geld is gereserveerd
Zijn er Rijkssubsidies voor restauratie mogelijk (zo ja, kans+ indicatie?)		Ja, BRIM (oer 6-jarige periode per jaar maximaal 50% van 0,5% van de door de verzekeraar erkende herbouwwaarde mits er een gedegen instandhoudingsplan wordt gemaakt. Kansen: niet altijd groot. Er moet ook een volledig sluitende dekking zijn van de eigen 50% bijdrage en deze moet vooraf vastliggen
Zijn er Provinciale herbestemmingsubsidies 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 herbestemmingsubsidies 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)?		Nee alleen Rijkssubsidies en evt. een laagrentende lening van het Nationaal Restauratie Fonds
Beleggingswaarde na herontwikkeling		Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Huuropbrenst 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

AANDACHTSPUNT 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.
---	--	---