

RAPPORT

HAALBAARHEIDSONDERZOEK HERBESTEMMING

O.L.V. van Altijddurende Bijstand



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

1. Aanleiding

pagina 5

2. Inleiding

pagina 5

3. Verkenning

pagina 6

A. Conceptuele verkenning

- Ideeën voor herbestemmingen
 - o Wensen en suggesties
 - o Beleidsmatige aanknopingspunten
- Betrokken partijen - stakeholders *pagina 12*
 - o Eigenaar: kerkbestuur, mits met toestemming van het Bisdom
 - o Gemeente (en Parkstad en Provincie)
 - o Past de functie bij de wensen van het kerkbestuur en de omwonenden ?
 - o Beoogde gebruikers: doelgroepen en marktbehoefte
- Afwegingskader Herbestemmingsmogelijkheden
 - o Medegebruiksmogelijkheden
 - o Afwegingskader
 - o Voorbeelden

B. Bouwkundige verkenning

pagina 16

- Bouwhistorie
 - o Bouwjaar, bouwstijl, architect
 - o Cultuurhistorische waarde

- Bouwtechnische verkenning *pagina 24*

- o Grootte gebouw, verdeling in segmenten, onderhoudssituatie, onderhoudsplan
- o Toestand gevels, kozijnen, daken, dakconstructie, vloeren, ramen
- o Toestand van installaties en energieverbruik
- o Uitgevoerde restauraties en verbouwingen

C. Ruimtelijke verkenning

pagina 30

- Ligging en context
- Ruimtelijk beleid
 - o Bestemmingsplan
 - o Ontwikkelingsplannen

4. Cultuurhistorische waardebepaling

- Cultuurhistorische waardebepaling *pagina 36*

5. Haalbaarheid

pagina 40

A. Inleiding

B. Haalbaarheid - Algemeen

- Maatschappelijke haalbaarheid
 - o Past de functie bij de wensen van het kerkbestuur en de omwonenden ?
 - o Past de functie in de context ?
- Behouden van de cultuurhistorische waarde

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

C. Haalbaarheid - Traditioneel

pagina 46

- Organisatorische haalbaarheid
- Bouwkundige haalbaarheid / mogelijkheden voor bouwkundige aanpassingen
 - o Verwarming en koeling: klimaatbeheersing
 - o Verlichting
 - o Ventilatie
- Financiële haalbaarheid
 - o Reguliere onderhoudskosten
 - o Bouwkosten ten behoeve van de herbestemming
 - o Exploitantieberekening

pagina 60

D Haalbaarheid - Walas methode

pagina 66

- Toetsing op haalbaarheid op basis van geleidelijke waardeontwikkeling
- Organisatorische haalbaarheid
 - o Organisatievorm: rolverdeling tussen eigenaar en gebruikers qua onderhoud, restauratie, beheer en exploitatie
 - o Beheer- en exploitatieorganisatie
 - o Bestuurlijke structuur
- Bouwkundige & financiële haalbaarheid
 - o Geleidelijke groei
 - o Gefaseerde bouwkosten
 - o Gefaseerde installatiekosten
 - o Exploitantieberekening

E Haalbaarheid - Overig

pagina 75

- Sloop
- Subsidieregeling

6. Fasering

pagina 79

7. Vervolgstappen en Conclusies en aanbevelingen

- Vervolgstappen pagina 82
- Conclusies en Aanbevelingen pagina 83

8. Bijlagen

- A Culturele waardebeoordeling: Algemeen pagina 87
- B Culturele waardebeoordeling: Gebouwniveau pagina 88
- C Creative Commons pagina 90
- D Lijst met Gesprekspartners pagina 91

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

1 - Aanleiding

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is één van de 40 kerkgebouwen van het Dekenaat Heerlen, dat verdeeld is in 8 clusters. De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand ligt in het cluster Voerendaal, dat 4 kerkgebouwen telt.

In 2012 heeft het Dekenaal Bestuur opdracht gegeven tot het maken van een **Dekenaal Kerkenplan**, dat perspectief biedt voor een duurzaam kerkenbestand. Het Dekenaal Bestuur wil aan de hand van dit plan komen tot een integrale afweging en besluitvorming over het aan de eredienst onttrekken en sluiten van kerkgebouwen, maar veel liever nog tot het benutten van mogelijkheden voor medegebruik of herbestemming. Het dekenaat Heerlen is daarop door het Bisdom Roermond aangewezen als pilot (proefgebied) voor deze opgave.

Het Dekenaal Kerkenplan 'Perspectief voor Kerken in het Dekenaat Heerlen' bevat een scan van alle 40 kerkgebouwen, een integraal afwegingskader per kerkgebouw en per cluster, en een programma van mogelijkheden voor urgente kerkgebouwen. Dat laatste resulteerde in een subsidieaanvraag voor een **haalbaarheidsonderzoek** naar de mogelijkheden voor medegebruik voor de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand.

Het dekenaat Heerlen, kerkbesturen, het bisdom Roermond en ook de vier gemeenten, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal en Brunssum, de stadsregio Parkstad en de provincie Limburg hebben aangegeven graag te zien dat leegkomende kerkgebouwen herbestemd worden of dat medegebruik

mogelijk gemaakt wordt. Diverse partijen, waaronder onder andere zorg- en opleidingsinstellingen, organisaties uit het maatschappelijk middenveld en omwonende hebben laten weten dat zij de kerkgebouwen in hun leefomgeving graag willen behouden en ook bereid zijn om daar waar mogelijk aan bij te dragen.

In het bisdom Roermond en het dekenaat Heerlen is nog geen ruime ervaring opgedaan met het herbestemmen of medegebruik mogelijk maken van kerkgebouwen. Dit haalbaarheidsonderzoek dient dan ook mede om de **gedachtevorming** over de mogelijkheden voor herbestemming op gang te brengen.

2 - Inleiding

Het haalbaarheidsonderzoek naar de medegebruiksmogelijkheden van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is bedoeld om de uitgangssituatie van het kerkgebouw en de omgeving en de beleidsopgaven die voor die omgeving gelden helder in beeld te brengen. Het onderzoek maakt een **eerste inventarisatie** van belanghebbenden, mogelijke participanten en mogelijke gebruikers van het kerkgebouw, van de mogelijke functies voor medegebruik, het draagvlak en de animo voor deelname aan de realisatie hiervan. Deze aspecten geven meer inzicht in de mogelijkheden en de haalbaarheid voor medegebruik en herontwikkeling van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand.

Hoofdstuk 3 - Verkenning.

A. Conceptuele verkenning

- Ideeën voor herbestemming
- Betrokken partijen - stakeholders
- Afwegingskader Herbestemmingsmodelijkheden



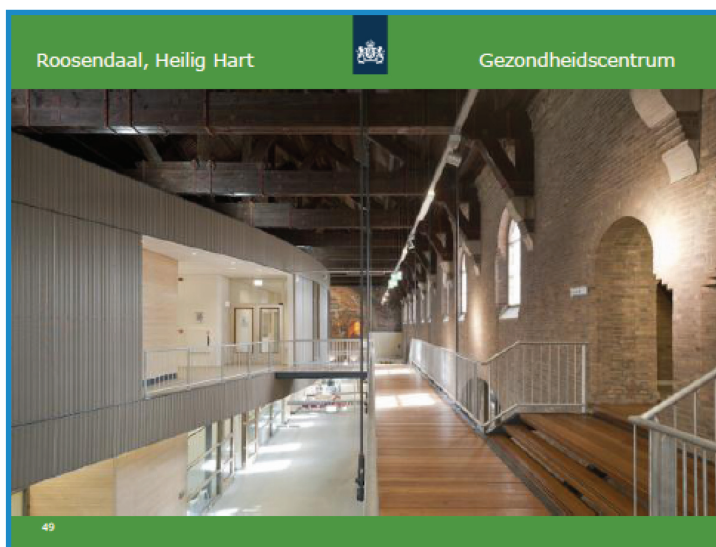
Uitwerking concept - **Familie Huis** - als voorbeeld voor gedachtevorming.

Bij het uitwerken van concepten voor mogelijkheden voor medegebruik van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het kerkgebouw en van de omgeving waarin het kerkgebouw ligt. Er is gekeken naar een combinatie van functies om medegebruik mogelijk te maken binnen het concept het Familie Huis.

De uitwerking van het concept voor medegebruik van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand dient dan ook vooral als voorbeeld, ter stimulering van de gedachtevorming, besluitvorming en voorbereiding.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Welke functie of combinatie van functies uiteindelijk gerealiseerd kan worden hangt af van veel verschillende factoren. Een factor zal zijn of een partij bereid is om zich in te zetten om de functie daadwerkelijk uitvoeren. Voordat overgegaan kan worden tot een daadwerkelijke realisatie van het uitgewerkte concept, zal een eerst **een business case** noodzakelijk zijn, waarbij een verder uitgewerkte analyse gemaakt wordt van de verschillende functies, de vaste en variabele kosten en baten en van de benodigde investeringen.

Wensen en suggesties

Scenario's voor herbestemming moeten in elk geval mogelijk zijn binnen de volgende randvoorwaarden:

- het moeten, indien profane, niet onwaardige functies zijn;
- de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de kunstwerken moeten zoveel mogelijk ontzien worden;
- de functies moeten uiteindelijk minimaal het onderhoud en de gebruikskosten van het gebouw kunnen opbrengen.

Het kerkbestuur heeft aangegeven dat men graag een aanvullende functie wil realiseren in het kerkgebouw. Medegebruik van het gebouw door middel van aanvullende functies maakt het gebouw financieel aantrekkelijker. Twee suggesties die naar voren zijn gekomen voor medegebruik zijn **een 'Columbarium' en een 'Dagvoorziening'**.

Eerst is gekeken naar **Het concept 'Columbarium'**, hetgeen is aangedragen door een parochiaan. Na gesprekken met uitvaartverzekeringen DELA alsook Monuta is gebleken dat een columbarium geen haalbaar concept zal zijn voor medegebruik van de kerk van O.L.V. van Altijddurende Bijstand.

Redenen waarom dit concept niet haalbaar is, is omdat er reeds voldoende faciliteiten voor een columbarium / urnenveld binnen het Dekenaat Heerlen aanwezig zijn en ook op iedere begraafplaats zijn al een of meerdere urnenmuren geplaatst danwel urnenvelden aangelegd. Om deze redenen laten we het concept van columbarium ongemoeid en nemen we het concept van een dagvoorziening als uitgangspunt.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Concept van een Familie Huis:

Uit ervaring is gebleken dat één enkele functie geen stabiel draagvlak kan creëren. Om meerdere functies te kunnen combineren en om niet enkel en alleen te kijken naar de functie 'dagvoorziening' noemen we het concept **het 'Familie Huis'**. Het familie huis is gebaseerd op een concept dat al geruime tijd een succes is in Duitsland en is aangedragen door het kerkbestuur als wenselijke invulling.

Het concept **'het Familie Huis'** komt van het Duitse concept Mehrgenerationenhaus, dat daar al geruime tijd een succes is. Het is gebaseerd op een huis dat de hele dag open is, geen rooster kent, maar open is van 's morgens vroeg tot 's avonds laat en waar geen doelgroepen worden uitgesloten. Dit concept toont een samenleving waar mensen graag in samenhang, in een gezin, wil leven. Hiermee sluit het concept aan bij de ontwikkelingen in de gemeente Voerendaal waar verderop in de onderzoek op wordt ingegaan.

Het Familie Huis is een centrale ontmoetingsplaats voor de gemeenschap waar de samenwerking tussen verschillende generaties actief wordt opgezocht. Zorg wordt gecombineerd door alle generaties die hulp nodig hebben onder een dak onder te brengen. Hiermee is het concept uitgebreider dan alleen een zorgvoorziening voor ouderen. Het biedt ruimte voor groepsactiviteiten waar ouderenzorg en kinderopvang gecombineerd kan worden. **Win-win situaties worden gecreëerd.** Ouderen passen overdag op de kinderen van werkende ouders. Ouderen zijn hierdoor minder eenzaam, en de kinderen zijn verzekerd van betaalbare kinderopvang in een veilige omgeving. Aanvullend kan de dag zinvol worden ingericht met creatieve activiteiten, spelletjes, maaltijden, maar ook een goed gesprek. In principe worden geen doelgroepen uitgesloten, het biedt ruimte voor iedereen in de wijk. Alle generaties van kinderen tot (probleem)jongeren, van werkloze tot demente bejaarden. Een gezin is wat veel mensen missen. Ouderen hebben hulp nodig, worden ziek en moet en naar een verzorgingshuis, waar alleen professionele krachten werken met te weinig tijd voor een kop koffie.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Met de huidige ontwikkelingen in de zorg, waarbij ouderen langer thuis moeten blijven wonen en de zorg onbetaalbaar is en een maatschappij waar beide ouders moeten blijven werken en de kinderopvang duur is, biedt het Familie Huis een oplossing. In een maatschappij waar veel ouderen eenzaam zijn, leven ouderen op door dit concept.

Het Familie Huis gaat verder dan alleen voor een leuke dag invulling zorgen. Het gaat over samen ontwikkelen en samen ondernemen. Ondernemerschap wordt aangemoedigd door betrokkenen als ondernemer te laten nadenken. Mensen krijgen de mogelijkheid om zelf te gaan ondernemen in het Familie Huis. Het concept krijgt hierdoor een financieel draagvlak waardoor er minimaal aanspraak gedaan hoeft te worden op subsidies in de vorm van kinderopvang en ouderenzorg. Tevens kunnen werkloze ervaring opdoen, (probleem) jongeren kunnen bejaarden mensen helpen, bejaarden kunnen weer meehelpen met huishoudelijke karweitjes.

Het concept kan groeien door steeds meer faciliteiten aan te bieden of te combineren met meer functies. Zoals bijvoorbeeld een kapper, een klein winkeltje, een wasserette, kantoorfuncties, leslokalen, horeca faciliteiten, een kinderdagverblijf, exposities, etc. etc.

Al de verschillende functies kunnen een nieuwe invulling geven aan het kerkgebouw. De functies kunnen in principe daar waar mogelijk van elkaars ruimtes tegelijk gebruik maken.

Kanttekening:

Om in eerste instantie medegebruik mogelijk te maken, wordt er onderscheid gemaakt in medegebruik in 'plaats' of 'tijd'.

Medegebruik in 'tijd'

Medegebruik mogelijk maken door diverse functies in tijd te scheiden, zal (nog) niet worden toegestaan door het Bisdom Roermond. Een voorbeeld: wanneer op zondagen een eredienst wordt gehouden en de rest van de week de ruimte voor andere functies wordt gebruikt.

Medegebruik in 'plaats'

Medegebruik mogelijk maken door diverse functies in 'plaats' te scheiden, bijvoorbeeld door de eredienst in een andere ruimte - een dagkapel - te laten plaats vinden zal wel toegestaan worden door het Bisdom. Deze vorm van medegebruik zal daarom dan ook gebruikt worden in de verdere uitwerking van het concept.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Beleidsmatige aanknopingspunten:

Beleidsmatig sluit het concept van een Familie Huis in de kerk van O.L.V. van Altijddurende Bijstand aan bij de ontwikkelingen van de gemeente Voerendaal en de aankomende veranderingen in de zorg, waarbij vooral gekeken wordt naar de zogenaamde 'nieuwe doelgroep'. De gemeente werkt samen met andere gemeenten in de regio, zorgaanbieders, vrijwilligersorganisaties en cliëntorganisaties. Deze ontwikkelingen krijgen steeds meer vorm in lokale initiatieven zoals **Wijksteunpunt**, **Sociaal Wijkteam**, **Vrijwilligers** en **Mantelzorgers** en **het Buurtteam**.

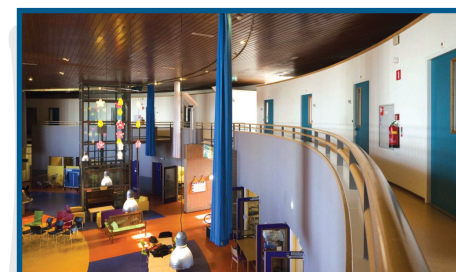
Het wijksteunpunt (WSP) is in maart 2014 in Voerendaal-Kunrade geopend in het Kunderhoes. Het WSP is een ontmoetingsplek voor iedereen uit de buurt, waar inwoners ontvangen worden met kop koffie en een luisterend oor. Centraal staat de ontmoeting in de huiskamer, waar ook de mogelijkheid bestaat om informatie en advies te krijgen op het gebied van zorg en welzijn. Ingezet wordt op een wijksteunpunt met een eigen invulling, die past bij de inwoners en de voorzieningen die er zal zijn. Het wijksteunpunt is een 'bruisend hart' van en voor de buurt, waarbij inwoners een eigen verantwoordelijk krijgen voor de sociale samenhang en de leefbaarheid in de wijk.

Via een **Sociaal Wijkteam** zoeken verschillende zorg- en hulpverleners samen naar oplossingen voor complexe hulpvragen. In de gemeente Voerendaal zijn er verschillende voorzieningen voor **Vrijwilligers** en **Mantelzorgers**. In het WSP is iedere week een vrijwilligersbemiddelaar aanwezig voor de mensen die op zoek zijn naar vrijwilligerswerk ook kunnen vrijwilligers en organisaties die vrijwilligers zoeken, beroep doen op de vrijwilligerscentrale Voerendaal. Ook voor mantelzorgers is er een steunpunt voor vragen en advies.

Voor mensen die minder mobiel zijn en zelf niet (meer) in staat zijn om kleine klussen te doen, is er **het BuurtTeam** waar mensen een beroep kunnen doen op vrijwilligers.



De Daniëlskerk in Nijmegen (Maatschappelijke functie)



In de vijf kernen van de gemeente Voerendaal heeft de campagne **Hart Voor Elkaar** plaatsgevonden in het najaar van 2014. Met het uitgangspunt, dat **hulp uit de omgeving** steeds belangrijker wordt, is deze harten campagne opgezet. Mensen zien naar elkaar om en zetten zich in voor de buurt. **Wie een hart krijgt, doet iets voor een ander en geeft het hart weer door.**

Al deze initiatieven zijn kleinschalig begonnen en groeien iedere maand met nieuwe activiteiten. Het is aannemelijk om aan te nemen dat het aantal activiteiten alleen maar zal groeien en dat er vraag zal komen voor daarbij behorende ruimten.

Kanttekeningen:

Het WSP en alle andere functies omtrent zorg worden nu gefaciliteerd in het Kunderhoes en zorgcentrum 't Brook waar bejaarden voor een dagbesteding naar Klimmen worden vervoerd. Het Kunderhoes is recent door de gemeente geheel opgeknapt. Functies die in de kerk worden ondergebracht mogen onder geen beding concurreren met het Kunderhoes. Daarbij wordt in het Grand Café 'De Borenborg' in het centrum van Voerendaal al ruimte gefaciliteerd voor concerten en catering. Ook hiervoor geldt, de kerk mag onder geen beding een concurrerende positie innemen.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Betrokken partijen - stakeholders:

- Eigenaar: kerkbestuur, mits met toestemming van het Bisdom
- Gemeente (en Parkstad en Provincie)
- Omwonenden
- Beoogde gebruikers: doelgroepen en marktbehoefte

Het kerkbestuur van de parochies Voerendaal, Laurentius en Kunrade, dat eigenaar is van 2 kerkgebouwen, wil graag dat de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand behouden blijft en medegebruik mogelijk gemaakt wordt. Zo nodig later als transformele kerk, gezien de mogelijkheden voor herbestemming als zorgfunctie, culturele of recreatieve functie.

De gemeente Voerendaal zet zich sterk in voor de aankomende veranderingen in het sociale domein, de zorg. In het licht van de leefbaarheid in de kern van Kunrade naar aanleiding van de demografische ontwikkelingen en decentralisaties in het sociale domein onderkent het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal het belang van behoud van de kerk voor de samenleving. Het wijksteunpunt is opgericht in combinatie met vrijwilligers en mantelzorgers om de 'nieuwe doelgroep' op te vangen. De gemeente heeft een actieve rol bij deze ontwikkelingen en anticipeert en neemt initiatieven om nauw betrokken te zijn en te blijven bij de burgers.

Met het leefbaarheidsonderzoek dat in het eerste halfjaar van 2014 in de kern Kunrade is uitgevoerd is een start gemaakt om de cultuuromslag in gang te zetten naar een participatiesamenleving. Uit het onderzoek is gebleken dat er aanzienlijke potentie onder **de inwoners van Kunrade** is om samen te werken aan de leefbaarheid in de buurt.



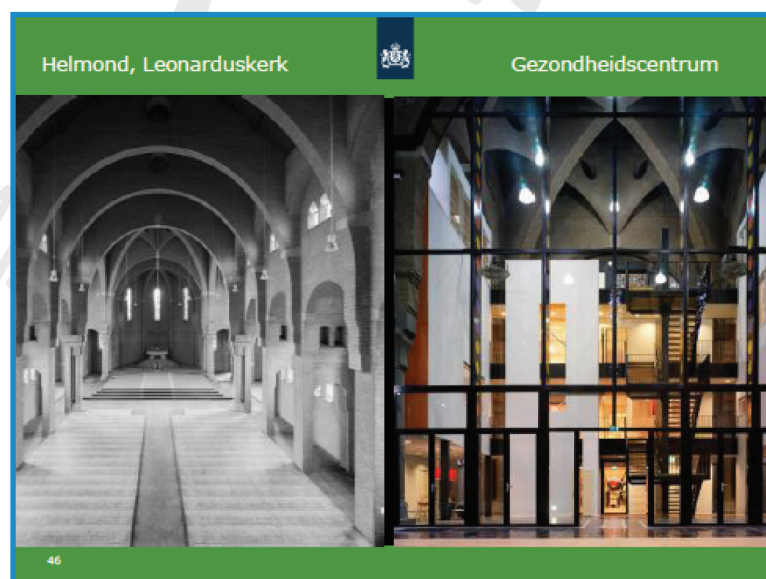
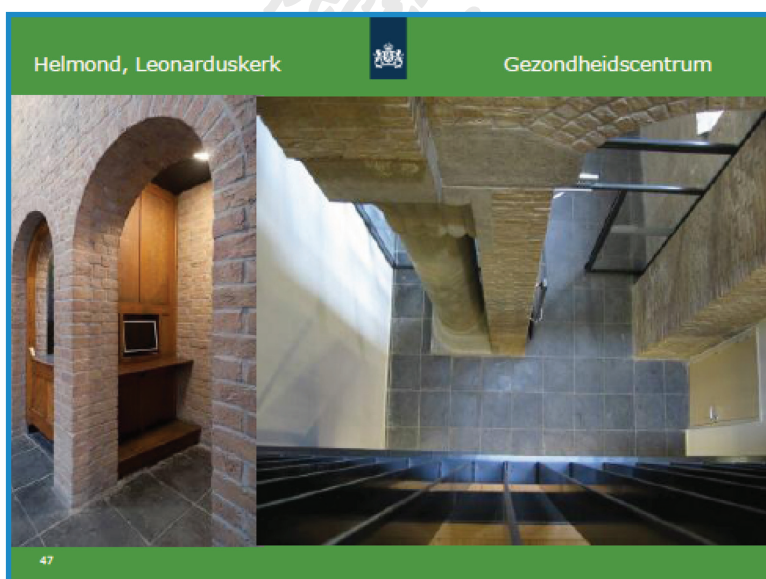
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Mogelijke **betrokken partijen** bij het mede mogelijk maken van medegebruik van de kerk zijn het Kunderhoes, de gemeente, en zorginstellingen als Cicero en Meander. Met al deze partijen hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden.

Gemeenschapshuis Kunderhoes biedt onderdak aan meerdere verenigingen, waaronder **Stichting Senioren Sociëteit Voerendaal/Kunrade (Senso)** en **het Wijksteunpunt**. Functies die mogelijk in de kerk gerealiseerd gaan worden mogen niet concurrerend maar moeten aanvullend zijn aan het gemeenschapshuis. Het bestuur van Senso staat positief tegenover een mogelijke samenwerking. Bij de verdere voortgang van dit project willen ze hier nauw betrokken bij blijven.

Zorgaanbieders Cicero van zorgcentrum 't Brook en **Meander** in de vorm van thuiszorg zijn betrokken actoren die meegenomen dienen te worden bij de ontwikkelingen voor medegebruik in de kerk. Beide partijen hebben aangegeven dat er door de huidige ontwikkelingen in de zorg en met name door de vele bezuinigingen veel onduidelijkheid heerst. Eigen ruimtes van de zorginstellingen komen leeg te staan terwijl er toch nog wordt bijgebouwd. De zorgaanbieders staan hierdoor voor een grote opgave hoe hier mee om te gaan. Bij concrete stappen willen beide partijen betrokken blijven en meekijken hoe ze op vraag en aanbod kunnen inspelen.

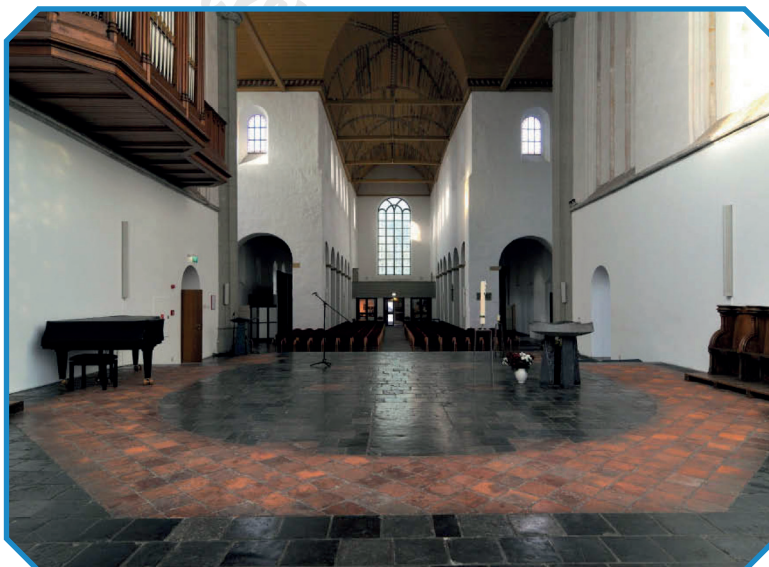
Bij deze eerste inventarisatie is eerst gekeken naar de mogelijke partijen in de vorm van zorg. Voor mogelijke aanvullende functies, zoals kinderopvang, (startende) ondernemers, winkeltjes etc. zal een aanvullende inventarisatie nodig zijn.



HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN [SCENARIO(S)]

Kerkgebouw	Mogelijke Herbestemmingen / Functiegroep																					
	bijeenkomstfunctie					sociale voorziening						kantoor & handelsgebouw					gezondheidszorg					
Gemeente Voerendaal	Religieus	Religieus met meervoudig gebruik	Kunst & Cultuur	Multifunctioneel gebruik	Restauratie / Amusement / Recreatie	Kinder- / Jeugd- / en Ouderenopvang	Indoor - Sportactiviteiten	Vluchtelingen	Opvang dak- en thuislozen / mits medegebruik	Detentie & sociale opvang / mits medegebruik	Voedsel- en kledingbanken / mits medegebruik	Onderwijs en wetenschap	Kantoorfuncties	Bedrijfsmatig bewerken en opslaan goederen	Verhandelen van materialen, goederen etc.	Overige commerciële toepassingen	Professionele ouderenzorg	Gezondheidscentrum	Zorg en Woonfuncties	Woonbestemming	Hospice voorziening	
H. Laurentius	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
O.L.V. van Altijdurende Bijstand	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	
H. Remigius (Klimmen)	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
H. Theresia van het Kind Jezus (R)	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
St. Bernardus - Ubachsberg *	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
* Ubachsberg is Gemeente Voerendaal - Hoort als Parochie bij het Dekenaat Kerkrade																						
✓✗◆	✓ = passend						✗ = niet passend						◆ = neutraal									

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Hoofdstuk 3 - Verkenning.

B. Bouwkundige verkenning kerkgebouw

- Bouwhistorie.
 - o Bouwjaar, bouwstijl, architect.
 - o Cultuurhistorische waarde.

1.1.1. Bouwstijl en Kenmerken

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is gelegen aan het O.L. Vrouweplein in Kunrade en is ontworpen door het architectenbureau Swinkels en Salemans. De eerste steen werd gelegd in 1966 en in 1968 werd de kerk ingezegend door mgr. Van Odijk. De kerk is gebouwd in functionele stijl.

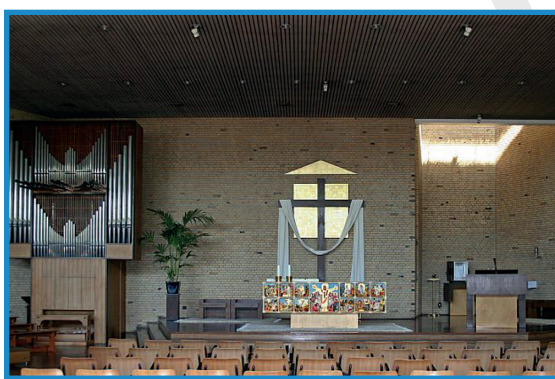
Kunrade is van oorsprong een gehucht en heeft tegenwoordig circa 3.700 inwoners. Kunrade is de grootste plaats in de gemeente Voerendaal en daarmee groter dan Voerendaal zelf. Volgens een legende gaat de geschiedenis van Kunrade terug naar ongeveer 800 na Christus. Een graaf, genaamd Kuno, zou op de vlucht voor Karel de Grote hier een bos hebben gerooid. Rade (rode) betekent ook wel 'ontginning'. Vandaar de naam Kunrade.

Kunrade behoorde tot ver in de twintigste eeuw tot de parochie Voerendaal. Het rectoraat Kunrade werd in 1957 opgericht. Een jaar later werd aan de Hogeweg een noodkerk in gebruik genomen die gedurende vier jaar als kerk voor de parochianen heeft gediend. Deze noodkerk is tegenwoordig het Kunderhoes. Het nieuwe kerkgebouw moest een functionele ruimte worden



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

voor de gemeenschapsviering. Waarbij ook vergaderruimtes gereserveerd werden. Het toenmalige kerkbestuur is zich in Limburg gaan oriënteren op verschillende soorten kerkgebouwen. Ze kwamen uiteindelijk uit bij de kerk van Weert, de Goede Herder. Een ontwerp van Bart Salemans (1921-1981) en Anton Swinkels (1900-1971). Deze kregen in 1962 de opdracht om de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand te ontwerpen. Over de plaats van de vestiging van het nieuwe kerkgebouw was enige onenigheid, hierdoor liep de realisatie vertraging op. De eerste steen werd uiteindelijk in 1966 gelegd en in 1969 werd Kunrade een zelfstandige parochie.



De kerk werd niet geconsacreerd maar ingezegend omdat de bisschoppelijke bouwcommissie het makkelijker wilde maken om de kerkruimte ook voor concerten en exposities te gebruiken. De kerk onttrekken aan de eredienst doorloopt hierdoor een makkelijker traject. In de kerk is geen bankenplan opgesteld maar is gebruik gemaakt van een centrale opstelling van losstaande stoelen. Ook werden er ruimtes gereserveerd voor een keuken en een vergaderruimte.

1.1.2. Beschrijving exterieur

De hoofdvorm van de kerk van O.L.V. van Altijddurende Bijstand is een niet-georiënteerde zeshoekige zaalkerk met een lagere ombouw en een middelhoge dagkapel. Allen met een platdak. Tegen de oostzijde van de kerk staat een open klokkentoren gesitueerd. Door de polygonale vorm van de kerk en de laagbouw rondom zijn verschillende ingangen gerealiseerd. De dagkapel die middels een schuifwand afgescheiden kan worden is aan de hoofdingangszijde gesitueerd tegen de vliesgevel van de kerk. Rondom de zeshoekige centrale zaal is een laagbouw voor aanvullende functies en een middel hoge dagkapel. De kerk is geheel opgetrokken uit baksteen die in wildverband zijn aangebracht.



De kerk heeft een totale oppervlakte van 940 m². De kerkzaal heeft een oppervlakte van ongeveer 514 m² en de dagkapel 109 m². De overige ruimtes, de laagbouw heeft een oppervlakte van 317 m².

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

De hoofdingang is gelegen aan het O.L. Vrouweplein. **De voorgevel** is symmetrisch opgesteld met in het midden de uitbouw voor de dagkapel, eveneens met een platdak. De uitbouw van de dagkapel loopt trapsgewijs naar binnen. Aan weerszijden van de dagkapel zijn ingangen in de laagbouw die toegang geven tot zowel de dagkapel als de kerkzaal via de narthex. De toegangsdeuren zijn van hout en boven de ingangen is een boeiboord van trespas. De dagkapel heeft een gemiddelde hoogte ten opzichte van de centrale zaal en de omliggende ruimtes. De hoogte van de zaal is half zo hoog als die van de omliggende ruimtes. De gevel van de centrale zaal is een vliesgevel met golvend plaatmateriaal als boeiboord. Aan de linkerkant van de laagbouw staat de naam van de kerk;

r.k. kerk Kunrade, Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand.



De rechterzijgevel en de linkerzijgevel zijn vergelijkbaar. De laagbouw loopt tot ongeveer halverwege de centrale zaal. De gevel van de dagkapel loopt trapsgewijs en heeft lichtstraten met blauwe aluminium kozijnen tussen de ongelede steunberen. Bij de rechterzijgevel kijkt men tegen de klokkentoren aan.



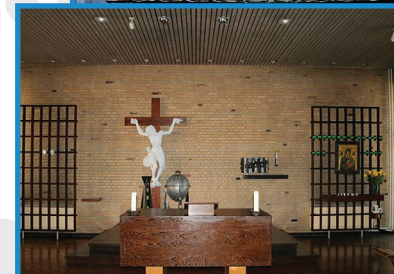
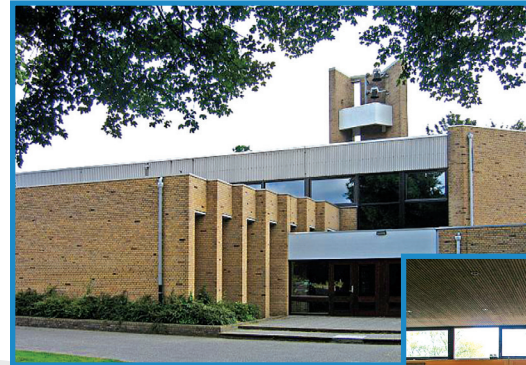
De achtergevel is niet geheel symmetrisch door de locatie van de klokkentoren. Deze klokkentoren is links gesitueerd tegen een van de hoeken van de zeshoek. De toren springt in zijn geheel naar voren. Links en rechts van de centrale zaal is de laagbouw te zien. De laag bouw heeft ook hier aan beide zijde een ingang, die via een aantal treden of een kleine hellingbaan te bereiken zijn. De polygonale koorafsluiting heeft één lichtstraal aan de zijkant en loopt uit in een aan drie zijden gesloten klokkenstoel. Aan de achterzijde zijn enkele verticale galmgaten opengelaten.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

1.1.3 Beschrijving interieur

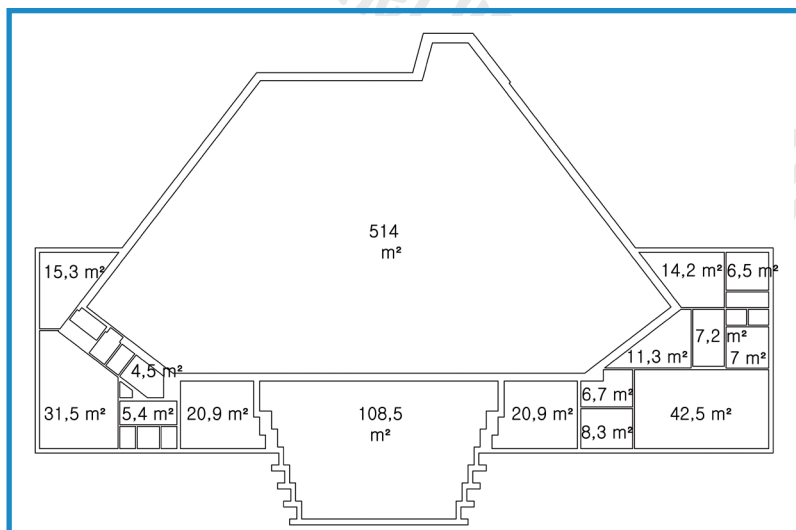
De kerk kan via vier ingangen worden betreden. Via de voorgevel betreedt men de kerk via de narthex, het voorportaal van de kerk. De narthex geeft toegang tot de dagkapel via de zijkant en toegang tot de kerkzaal vanaf de achterzijde. Tussen de dagkapel en de kerkzaal is een afscheiding gemaakt met een vouwwand. Links en rechts van de vouwwand waren voormalig de biechtstoelen gesitueerd. Deze zijn nu omgebouwd tot vitrinekasten.

Het altaar in de dagkapel en het altaar van de kerkzaal staan in elkaars as. De axialiteit wordt versterkt door het middenpad tussen de stoelen. Achter het altaar is een suppedaneum, een verhoging waar normaal het altaar op staat. Het altaar in de dagkapel staat er echter voor. De stoelen staan in een centrale opstelling rondom het suppedaneum. De ruimte van de dagkapel loopt taps toe en loopt divergerend richting het altaar, met lichtstraten tussen de ongelede steunberen.



De voorgevel van de zeshoekige zaal is **een vliesgevel** met in het midden de dagkapel. De dagkapel en de kerkzaal wordt gescheiden door een vouwwand. Alle muren van de kerk zijn zowel buiten als binnen opgetrokken uit bakstenen die in wildverband zijn gemetseld. Op de vloer ligt parket die in kleine vierkantjes een patroon vormen. Het plafond is afgewerkt met

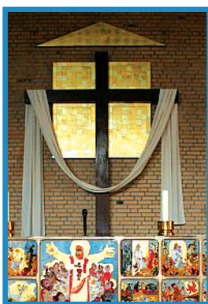
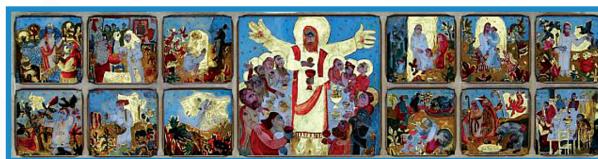
houtenplanken waar lampen in zijn geïntegreerd. De muren zijn geheel gesloten. Daglicht komt binnen via de vliesgevel en via de lichtstraat in de verhoging van de klokkentoren. Naast de linker en rechter entree zijn enkele ruimtes gesitueerd in de laagbouw. In het linker gedeelte bevindt zich de sacristie met enkele kleinere kamertjes, de technische ruimte en een sanitaire ruimte. De sacristie heeft drie toegangen, twee toegangen van buiten en eentje via de kerkzaal. In het rechtergedeelte is ruimte gereserveerd voor een berging, een credozaal, een luchtunit ruimte, een keuken, een sanitaire ruimte en een garderobe.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Het Altaar heeft bijzondere hout en achter-glas-schilderingen van **de Roemeense kunstenaar Octavia Molea**. **Het tombealtaar** is voorzien van 25 achter-glas-schilderingen, met voorstellingen uit het leven van Christus die gemerkt zijn met de bijbelnummering. De linkerzijde en rechterzijde verbeelden het leven van Jezus. Links geeft het begin van Jezus' leven weer en rechts het einde. De voorzijde verbeeldt het verhaal van Jezus in 12 afbeeldingen rond het avondmaal met het thema; 'op zoek naar wie verloren is'. De kruiswegstatie (1988), het Maria-retabel (1998) en het centrale kruisbeeld als de weg naar een venster van licht. Zijn ook van de hand van Octavia Molea.

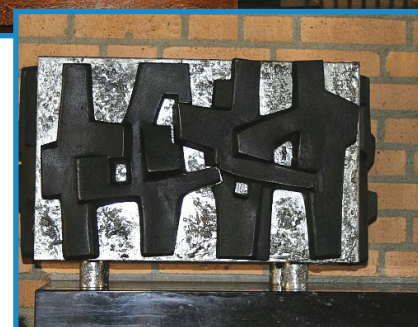
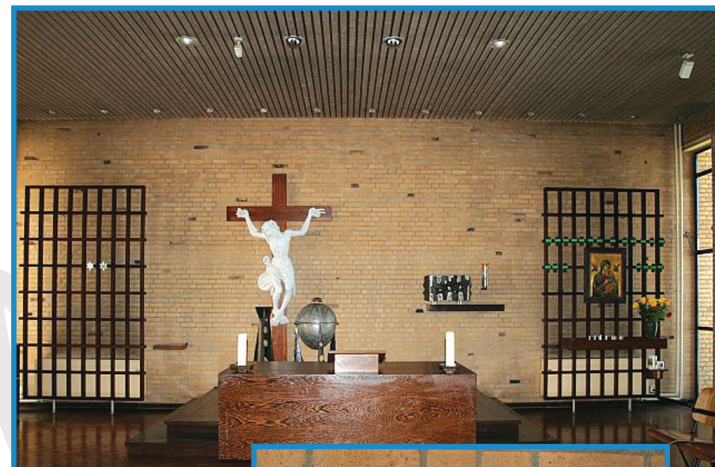


PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

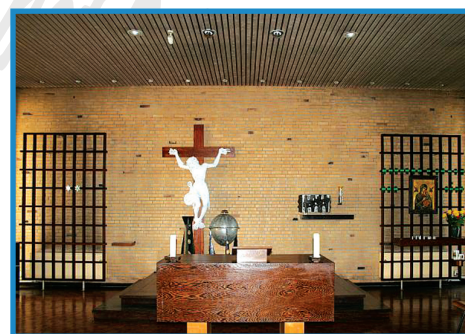


Het tabernakel is bekleed met gesmolten tin, dat aan de voorzijde is doorbroken met brons.

Een tweede tabernakel, dat zich bevindt in de dagkapel, is ook bekleed met gesmolten tin, met aan de voorzijde een gestileerde doornenkroon in brons.



De doopvont bestaat uit een ijzeren driepoot, waar maaskeien op zijn gemonteerd, waarop een tinnen versierd ei is geplaatst. Het ei kan geopend worden. **De paaskandelaar** is in dezelfde stijl gemaakt.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

1.2. Cultuurhistorische waarde

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument. Er is dan ook geen redengevende omschrijving behorende bij de aanwijzing van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand als monument zijnde.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal heeft aangegeven dat het kerkgebouw geen monumentale status heeft vanwege het feit dat de gemeente Voerendaal geen toewijzingsbeleid heeft voor monumentale panden en dat de gemeente derhalve nooit tot een bewuste beoordeling van het kerkgebouw is gekomen of het kerkgebouw in aanmerking zou moeten of kunnen komen voor een monumentale status. Uit het feit dat het kerkgebouw geen monumentale status heeft mag dus niet automatisch worden afgeleid dat het niet de kwaliteiten hiervoor heeft.

Voor 2014 voorziet het college van de gemeente Voerendaal een visie ontwikkeling rondom dergelijk erfgoed en haalbaarheidsonderzoek past in de lijn van de bewustwording binnen de gemeente rondom dit thema.

Mede in het licht van de leefbaarheid in de kern naar aanleiding van de demografische ontwikkelingen en de decentralisaties in het sociale domein onderkent het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal het belang van behoud van dit pand voor de samenleving.

1.2.1 Waardering

Voor de monumentale beoordeling van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand zijn de waarderingscriteria van de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed geraadpleegd.

Het kerkgebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van culturele en bestuurlijke ontwikkelingen van de parochie Kunrade. Hoewel de kerk niet architectonisch toonaangevend is en ook geen karakteristiek herkenningspunt is, heeft de kerk in Kunrade toch een sociale waarde en situationele waarden vanwege een bijzondere beeldbepalende betekenis voor het aanzien van Kunrade als dorpskern en parochie. Persoonlijke herinneringen, een culturele identiteit en een goede gemeenschapswaarde worden door de kerk ontleent. De situationele waarde ontleent de kerk ook aan de situering aan het O.L. Vrouweplein en de groene omgeving rondom het gebouw. Daarnaast is het kerkgebouw in functionele stijl gebouwd en heeft gebouw een functionele waarde. Het kerkgebouw heeft een functionele ruimte voor de gemeenschapsviering en ruimte voor vergaderingen, opslag en een keuken. Het kerkgebouw heeft kunsthistorische waarde wegens bijzonder monumentale kunst. In de kerk hangen kunstwerken van de Roemeense kunstenares Octavia Molea. Zij maakt een kruisweg, een hoofdaltaar en een Maria-altaar, versierd met haar achter-glasschilderingen. De achterzijde van de schilderijen is met bladgoud bewerkt, waardoor ze een speciale glans krijgen.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Nadere toelichting:

Kunrade behoorde tot ver in de twintigste eeuw tot de parochie Voerendaal en is van oorsprong een gehucht gevormd door lintbebouwing met enkele straatjes. Een echte dorpskern had Kunrade niet. De inwoners van Kunrade waren tot 1957 voor hun geloofsbelijdenis aangewezen op de St. Laurentiuskerk. In 1957 werd Kunrade een Rectoraat van de parochie Voerendaal en in 1958 werd er een noodkerk gebouwd, het tegenwoordige Kunderhoes. De inwoners van Kunrade hebben de bouw van zowel de noodkerk als de huidige kerk destijds financieel mede mogelijk gemaakt. De huidige kerk is gemaakt door de handen van de parochianen en is mede hierdoor ook eigendom van de gemeenschap. De huidige kerk werd uiteindelijk in 1968 ingezegend, nadat het opgerichte rectoraat tien jaar in de noodkerk de diensten had gehouden. In 1969 is Kunrade uiteindelijk een zelfstandige parochie geworden. Hieraan ontleent Kunrade cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van culturele en bestuurlijke ontwikkelingen. De parochie Kunrade heeft een hecht verenigingsleven en er heerst een goed gemeenschapsgevoel. Persoonlijke herinneringen, een culturele identiteit en een goede gemeenschapswaarde is ook op te maken uit het leefbaarheidsonderzoek dat door de gemeente Voerendaal is gehouden halverwege 2014. Op dit moment is Kunrade qua inwoner aantal zelfs groter dan Voerendaal.

Met de bouw van de kerk is al rekening gehouden met mogelijke aanvullende functies. De kerk is bewust niet geconsacreerd maar ingezegend. De bisschoppelijke bouwcommissie wilde het makkelijker maken de kerkruimte ook voor concerten en exposities te gebruiken. Ook is er ruimte gereserveerd voor een vergader ruimte en een keuken. Het proces van het onttrekken van de kerk aan de eredienst is op deze manier ook

makkelijker. Hieraan ontleent de kerk een functionele waarde.

De bouw van de huidige kerk heeft enige vertraging opgelopen. Dit is vooral te wijten aan de onenigheid over de plaats van de vestiging van het nieuwe kerkgebouw. Uiteindelijk is er voor gekozen de kerk te bouwen op een ruim plantsoen omringd door groen gelegen, aan het O.L. Vrouweplein. Rondom het plantsoen liggen (zorg)woningen en een parkeerplaats. De kerk ervaart een ruime opstelling en ontleent hieraan een situationele waarde. Ook voor toekomstig gebruik is de locatie zeer geschikt.

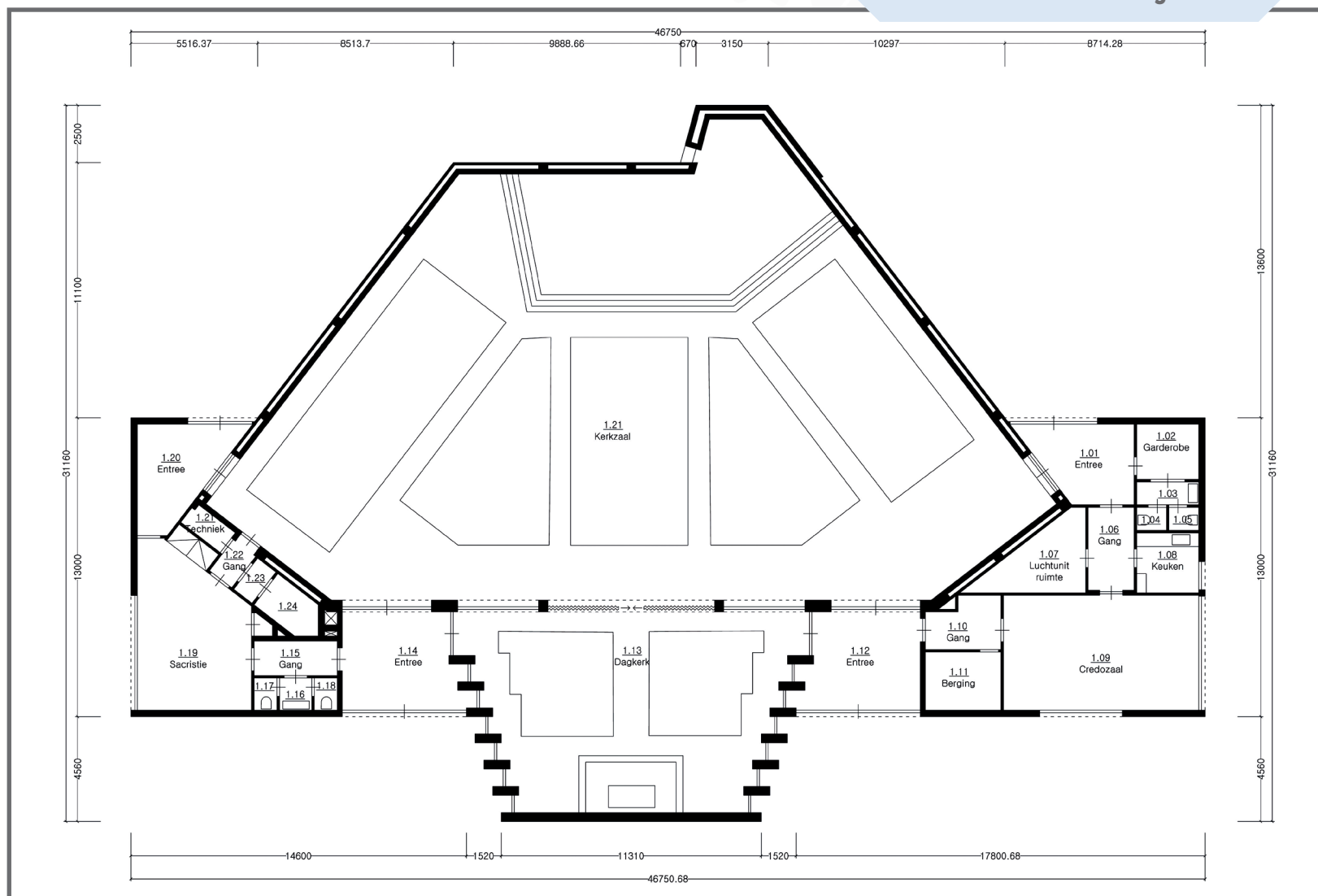
Het kerkgebouw is niet architectonisch toonaangevend en ook geen karakteristiek herkenningspunt. De aantrekkingskracht op esthetisch gebied ligt vooral in de kunstwerken in het interieur. De Roemeense kunstenares Octavia Molea schilderde ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan van de Parochie van O.L.Vrouw Altijddurende Bijstand in 1993 het altaar. Het altaar heeft bijzondere hout en achter-glas-schilderingen. In 25 voorstellingen is het leven van Christus weergegeven gemerkt met bijbelnummering. De zijkanalen verbeelden het begin van het leven van Christus en het einde. De voorzijde verbeeldt het laatste avondmaal met als thema 'opzoek naar wie verloren is'. De kruiswegstatie uit 1988, het Maria-retabel uit 1998 en het centrale kruisbeeld als de weg naar een venster van licht. Zijn ook aan de hand van Octavia Molea. De twee tabernakels, een in de kerkzaal en een in de dagkapel, zijn bekleed met gesmolten tin. Het tabernakel in de kerkzaal is aan de voorzijde bewerkt met brons. Het tabernakel in de dagkapel heeft aan de voorzijde een gestileerde doornenkroon in brons. De voet van de doopvont en de paaskandelaar zijn gemaakt uit een ijzeren driepoot, waar maaskeien op zijn gemonteerd. Op het doopvont is een ei geplaatst dat geopende kan worden.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Bouwtechnische verkenning kerkgebouw

- Grootte gebouw, verdeling in segmenten, onderhoudssituatie, onderhoudsplan.
- Toestand van gevels, kozijnen, daken, dakconstructie, vloeren, ramen.
- Toestand van installaties en energieverbuik.
- Uitgevoerde restauraties en verbouwingen.

Gemaatvoerde Plattegrond

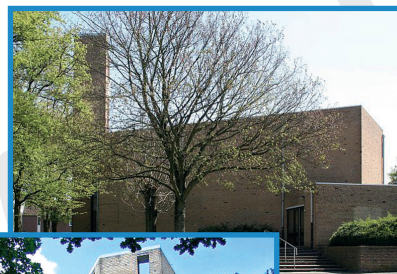


PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

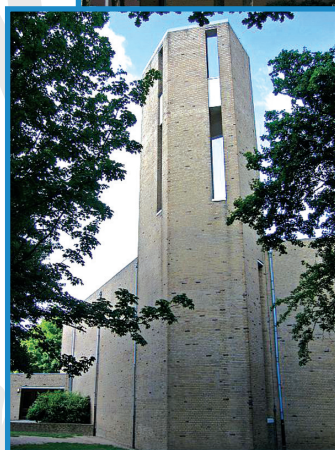
Bouwkundige opname huidige staat / bestaande situatie



Entreegevel

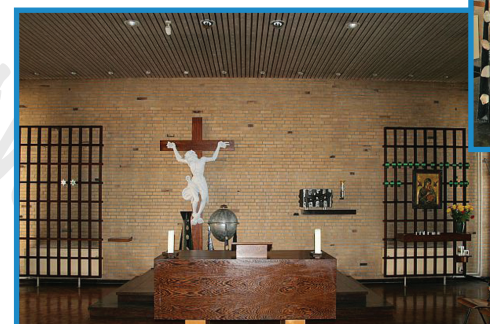
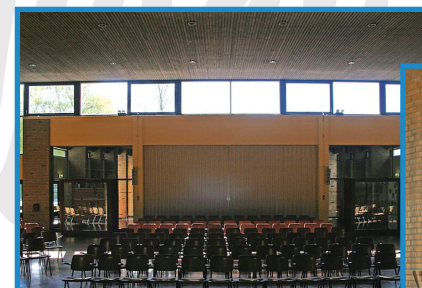
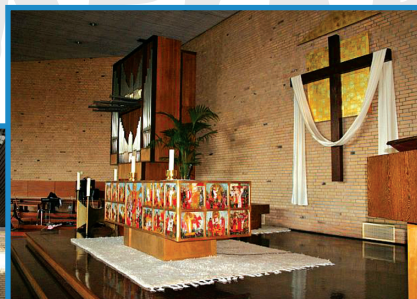
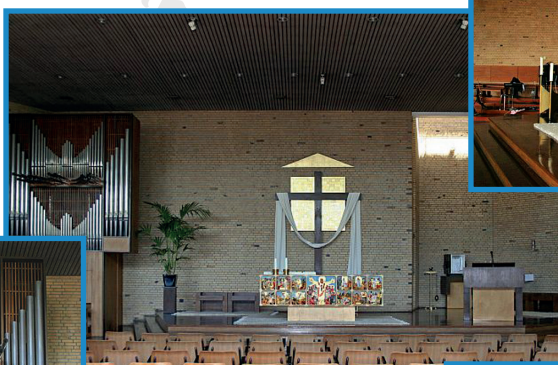


Diverse zijgevels



Interieur richting

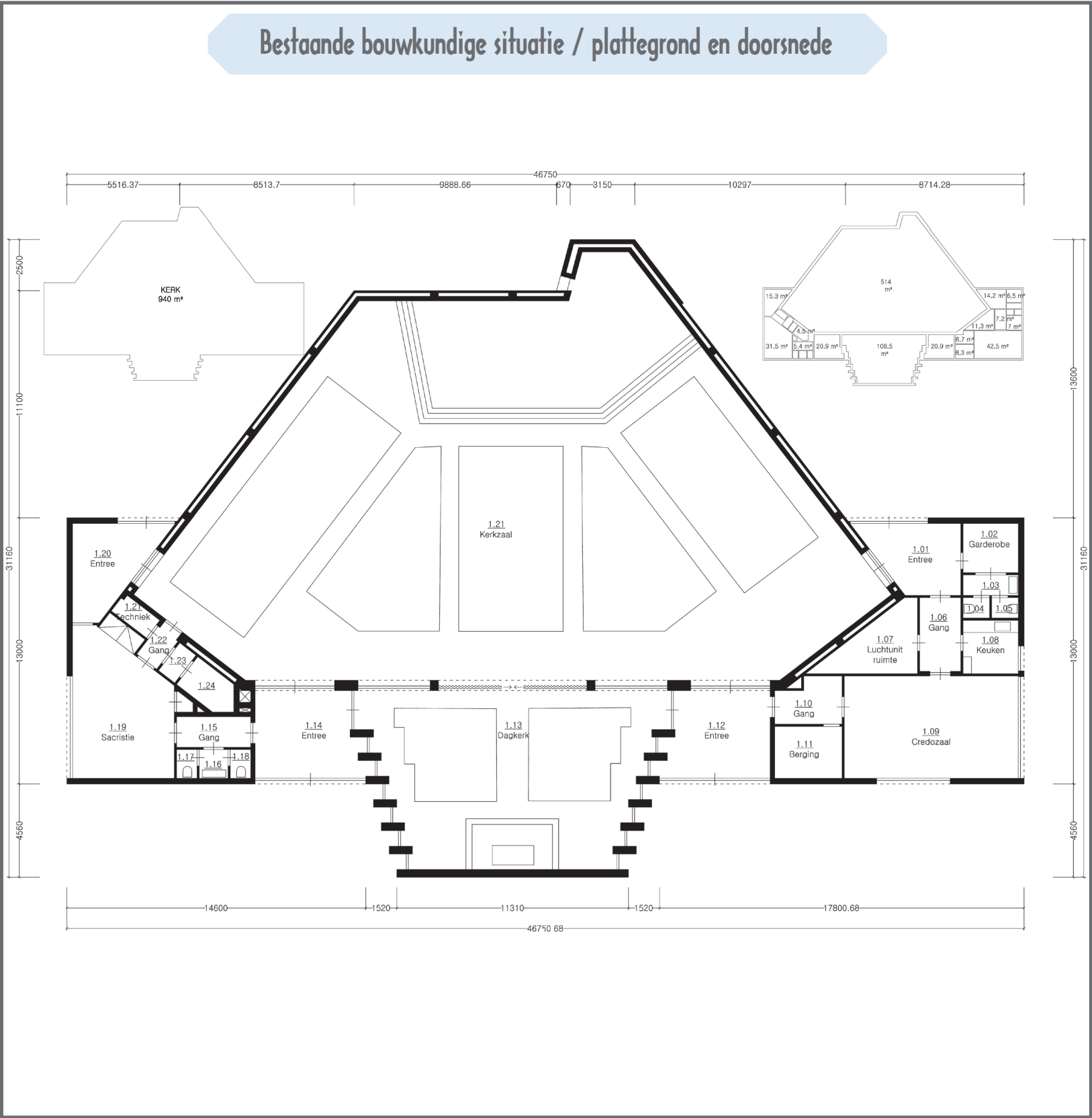
Priesterkoor



Interieur richting

en in de dagkapel

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



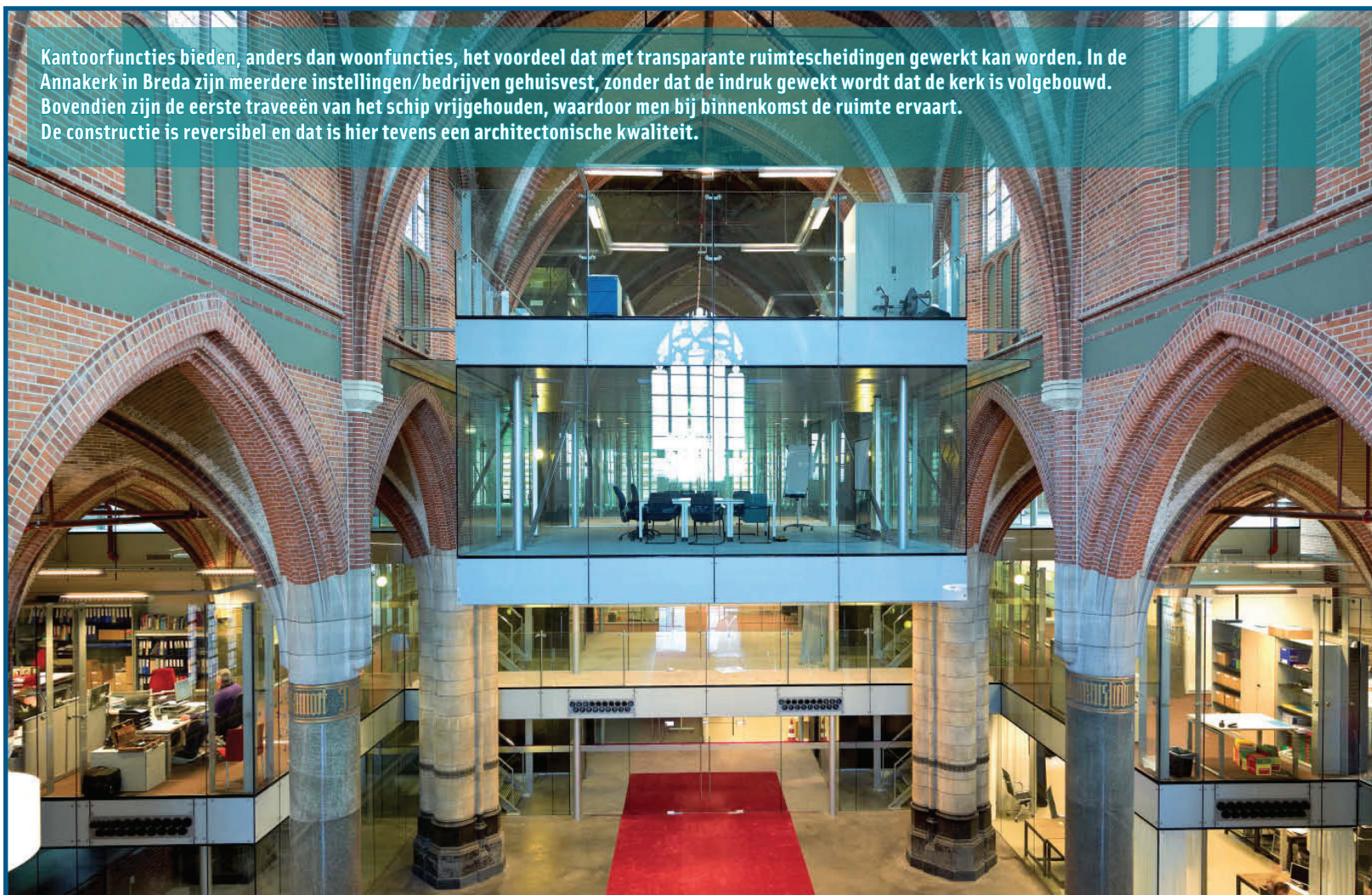
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand heeft **een vloeroppervlakte van +/- 940 m²** en staat op **een perceeloppervlakte van +/- 2.320 m²**. Het achterliggend groen dat niet officieel bij het perceel behoort is +/- **1.080 m²**.

De constructieve toestand (casco) van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is goed. Wat niet wegneemt dat regelmatig onderhoud aan de gevel en het dak nodig is en blijft. Er zijn geen directe aannemingen dat er asbest in het kerkgebouw zit.

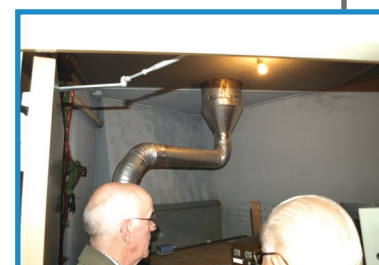
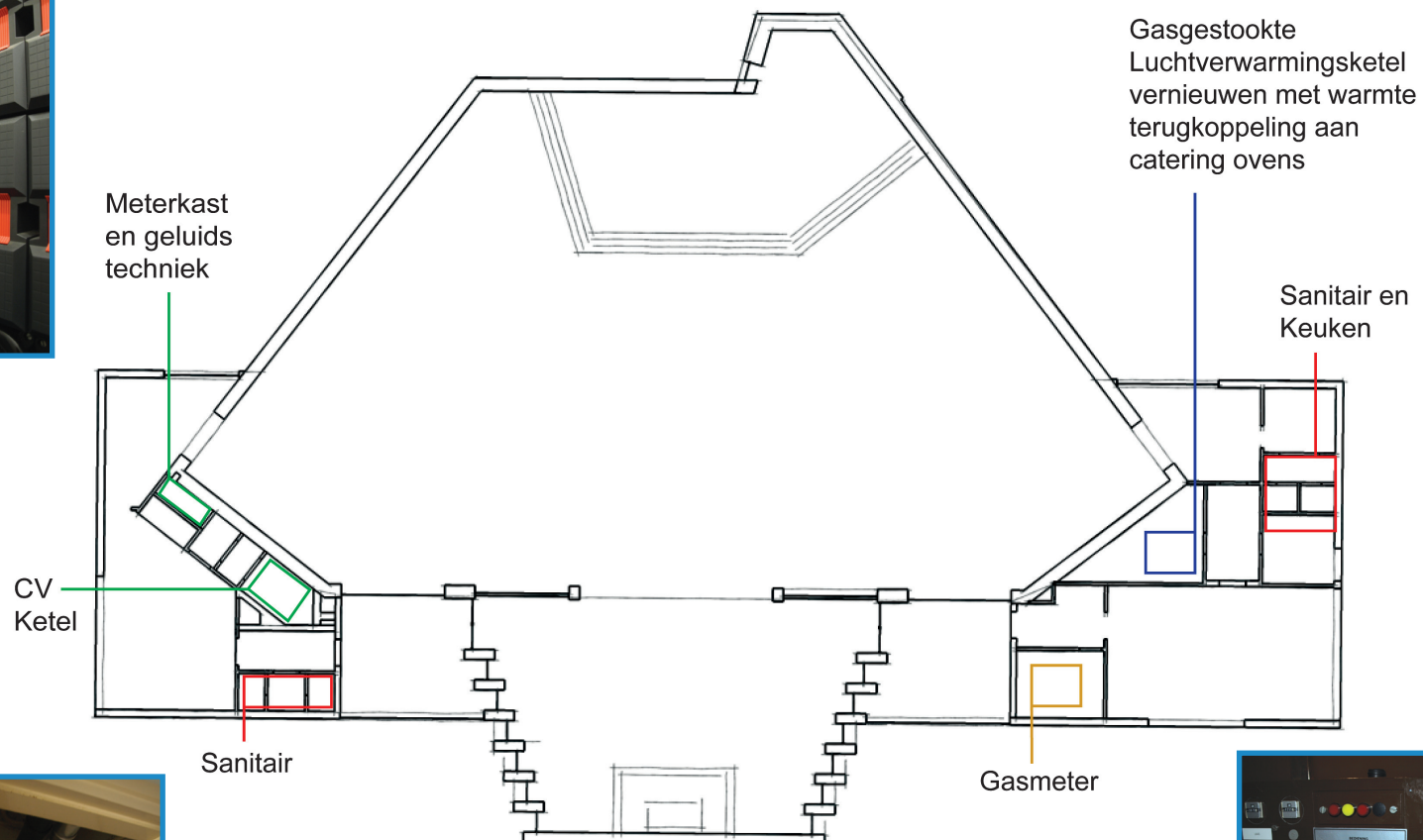
De Annakerk in Breda (Kantoorfuncties)

Kantoorfuncties bieden, anders dan woonfuncties, het voordeel dat met transparante ruimtescheidingen gewerkt kan worden. In de Annakerk in Breda zijn meerdere instellingen/bedrijven gehuisvest, zonder dat de indruk gewekt wordt dat de kerk is volgebouwd. Bovendien zijn de eerste traveeën van het schip vrijgehouden, waardoor men bij binnenkomst de ruimte ervaart. De constructie is reversibel en dat is hier tevens een architectonische kwaliteit.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Bestaande installatie / huidige situatie



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Huidige installaties

- **Verwarming:** opwekking op basis van een op gas gestookte luchtverwarmingsketel op de begane grond naast de kerkzaal die via het plafond de verwarming van de kerkzaal en de kapel verzorgt. Aangevuld met radiatoren. De ketel is technisch verouderd.
- **Afvoersysteem:** vanaf de sanitaire ruimtes wordt het water direct afgevoerd naar het riool via de kruipruimte. Er is geen kelder.
- **Watersysteem:** er is een watertappunt die via een CV ketel verdeeld wordt naar de sanitaire voorzieningen.
- **Elektra installatie:** centrale meterkast met diverse groepen voornamelijk voor verlichting en geluidsinstallatie.
- **Verlichtingsinstallatie:** diverse verlichtingspunten die technisch verouderd zijn.
- **Beveiligingsinstallatie:** bliksembeveiliging, geen andere beveiliging aangetroffen.

Conclusie

De Electra installatie dient gecontroleerd te worden en er dient vastgesteld te worden of er een nieuwe brandmeldinstallatie nodig is en een nieuwe alarminstallatie.

De eerste fase zou met een aanvulling op de electra installatie kunnen worden gerealiseerd. Met krachtstroom voorzieningen en een aanvulling verlichting, waarbij de meterkast kan worden voorbereid op de toekomstige uitbreidingen.

Er kan in iedere fase een oven geplaatst worden voor de catering functie die voorbereid is om verbonden te worden aan een nieuwe luchtverwarmings installatie met warmte terugkoppeling.

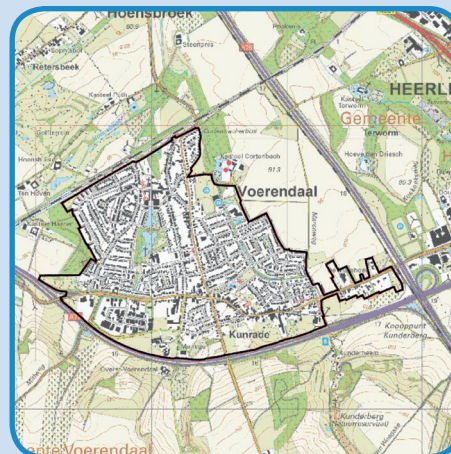
Voor de verdere uitbreidingsmogelijkheden is een uitbreiding van de electra installatie nodig ten behoeve van nieuwe armaturen en krachtstroom voor de catering activiteiten en een vernieuwing van de luchtverwarmings installatie naar de huidige vereisten met een efficiënter rendement bij grotere hoeveelheden mensen.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Hoofdstuk 3 - Verkenning.

C. Ruimtelijke Verkenning

- Ligging en context.
- Ruimtelijk beleid:
 - o Bestemmingsplan.
 - o Ontwikkelingsplannen.



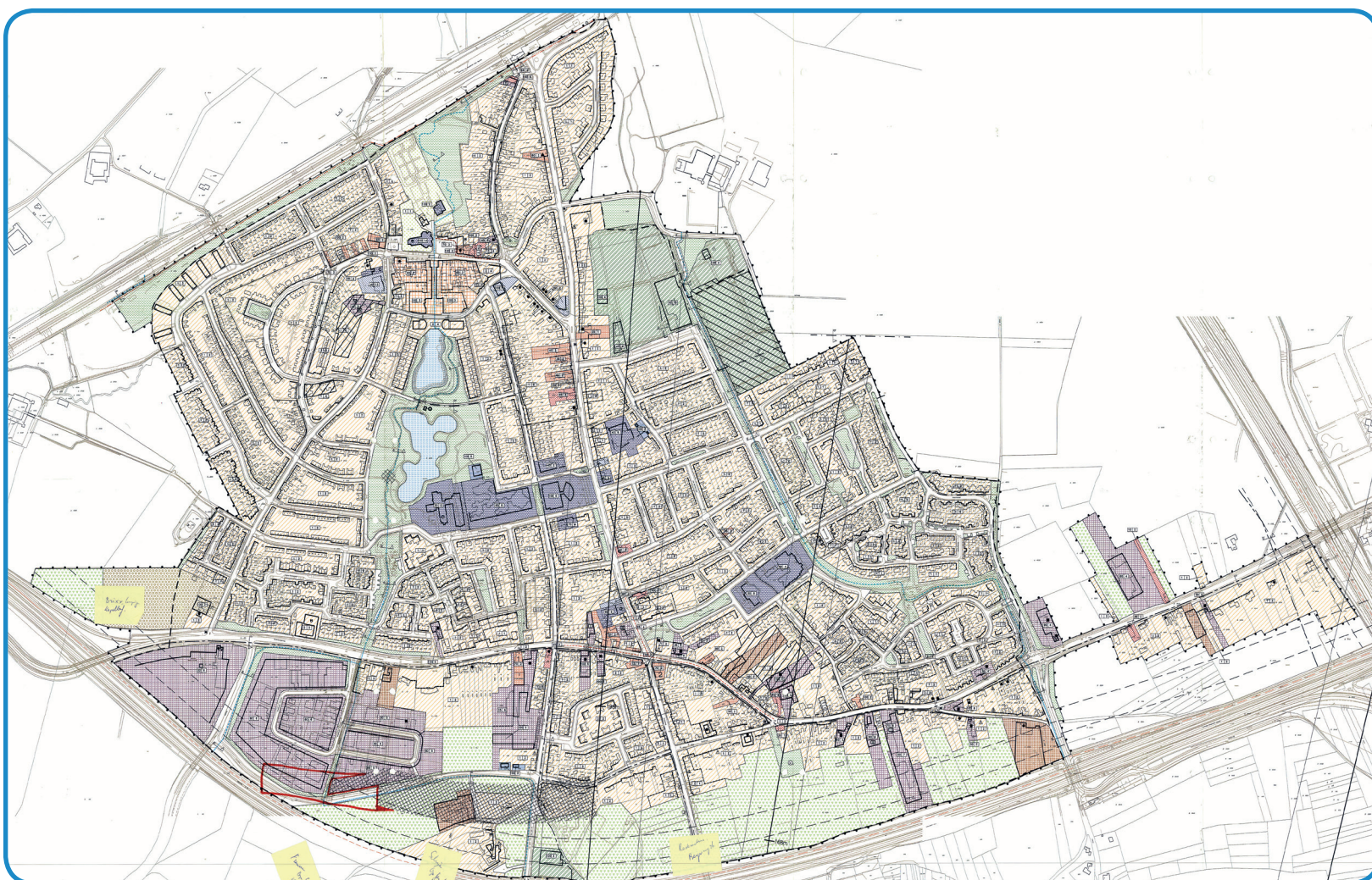
Ligging en context

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is gelegen midden in de kern van Kunrade. Van oorsprong is Kunrade een gehucht dat nu geheel aaneengegroeid is met Voerendaal. Kunrade heeft op dit moment circa 3700 inwoners en heeft meer inwoners dan Voerendaal. De kerk is gelegen aan het O.L. Vrouweplein op een ruim groenplantsoen omringd door bomen. Het O.L. Vrouweplein herbergt een ruime parkeerplaats. Door deze ligging aan het plein is de kerk goed toegankelijk en bereikbaar. De noodkerk waarvoor de O.L.V. van Altijddurende Bijstand kerk in de plaats is gekomen is

nu het gemeenschapshuis van Kunrade, genaamd het Kunderhoes. Deze ligt zeer dichtbij. In 2012 is het Kunderhoes geheel gerenoveerd en vormt het een centrale ontmoetingsplek voor Kunradenaren waar verschillende verenigingen diverse activiteiten organiseren. Achter het kerkgebouw van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is een nieuwbouwproject gerealiseerd met in totaal twintig levensloopbestendige woningen. De woningen zijn uitstekend geschikt om zorg in te kunnen ontvangen.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Vanaf de kerk is binnen enkele minuten de prachtige natuur rondom Kunrade te vinden. Ten zuiden van het dorp ligt de steengroeve waar de bekende Kunrader kalksteen wordt gewonnen. Ook het centrum van Voerendaal ligt op een steenworp afstand met het recent gebouwde winkelcentrum Furenthela waar onder andere een supermarkt en een horecagelegenheid, de Borenburg, in zijn gevestigd. Kunrade is goed bereikbaar via de autosnelweg A79 en in Voerendaal ligt een treinstation met treinverbindingen naar Heerlen en Maastricht. De Brede School Cortemisch met bijna 600 leerlingen is gelegen aan de rand van Kunrade en dient als basisschool voor de kern Voerendaal en Kunrade. Het gemeentehuis en Zorgcentrum 't Brook liggen ook op steenworp afstand. Het zorgcentrum biedt een breed palet van zorgdiensten aan en ondergaat op dit moment een uitgebreide renovatie. Veel organisaties en verenigingen richten zich op de beide kernen van Voerendaal en Kunrade.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Ruimtelijk beleid:

- Bestemmingsplan
- Ontwikkelingsplannen

Bestemmingsplan

Doormiddel van **het bestemmingsplan** legt de gemeente vast **welke functies** op een bepaalde locatie wel of niet mogen worden uitgeoefend. Het bestemmingsplan is een voor alle partijen wettelijk bindend instrument en is daarmee een krachtige maatregel binnen de juridisch ruimtelijke regelgeving. De verplichte procedures rondom het opstellen, vaststellen en wijzigen van bestemmingsplannen zijn nauwkeurig omschreven. Het wijzigen van een bestemmingsplan kost de aanvrager tijd en geld; het is raadzaam hier van tevoren rekening mee te houden.

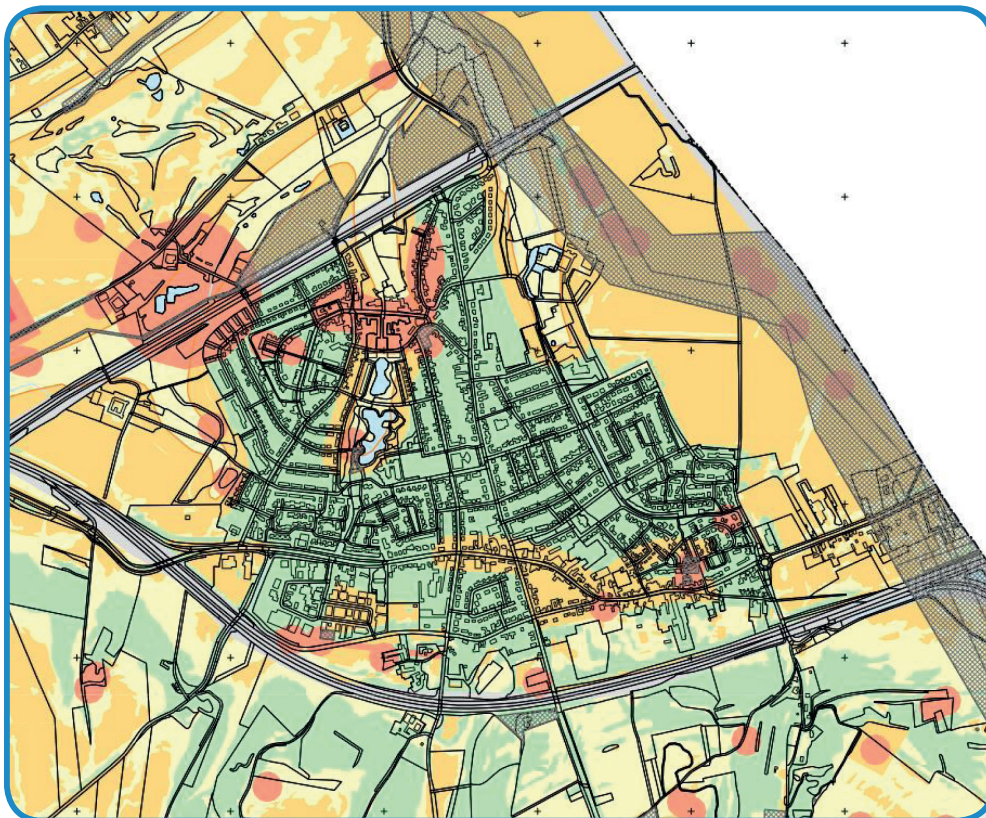
Het herbestemmen van gebouwen kan belemmerd worden door een bestemmingsplan, wanneer er geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat locaties of gebouwen die bedoeld zijn voor een bepaald doel na verloop van tijd buiten functie kunnen raken. Het volgens het bestemmingsplan omschreven doel of gebruiksregels kunnen een belemmering opwerpen voor de ontwikkeling van nieuwe functies, als die niet in de buurt komen van de oude functie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de ontwikkeling van commerciële ruimtes in een voormalig schoolgebouw, of een woning in een kerkgebouw.

Hoe is de situatie bij de omschrijving van de toegestane doelen bij **de kerkgebouwen** in het Dekenaat Heerlen? Leveren die omschrijvingen problemen op bij het ontwikkelen van herbestemmingen en wat kan daaraan worden gedaan? Veelal is bij de jongere bestemmingsplannen het perceel van een kerkgebouw omschreven als **'bedoeld voor maatschappelijke doeleinden'** of voor **'bijzondere doeleinden'**, zoals bij het perceel van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand. In het voorschrift van het bestemmingsplan is de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen; de bouwvoorschriften; vrijstellingsbevoegdheid; wijzigingsbevoegdheid; en nadere eisen.

Het huidige bestemmingsplan dateert uit 2005 en is inmiddels (bijna) 10 jaar oud en dat betekent volgens de wet dat het bestemmingsplan



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



aan herziening toe is. De gemeente Voerendaal heeft in maart en april 2014 een inventarisatie gehouden om een goede basis te creëren voor het nieuwe bestemmingsplan. Deze inventarisatie wordt uitgevoerd door een stedenbouwkundig adviesbureau dat het bestemmingsplan voor de gemeente opstelt. Het nieuwe bestemmingsplan zal in 2015 worden vrijgegeven.

In het huidige bestemmingsplan uit 2005 is het niet toegestaan woningen te realiseren op percelen met bijzondere doeleinden. De herbestemming van het kerkgebouw kan, voor zover de functies binnen deze doeleinden vallen, binnen het bestaande bestemmingsplan ontwikkeld worden.

Als de gewenste nieuwe functie niet toegestaan is volgens het vigerende bestemmingsplan betekent dat niet dat de planontwikkeling bij deze constatering dient te stoppen. Wel betekent het dat met **de gemeente** overlegd moet worden **welke mogelijkheden** er zijn om de herbestemming te realiseren via een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan, of via een omgevingsvergunning of eventueel een gedoogconstructie.



Is er naar de mening van de gemeente **een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan** nodig dan kan hiervoor, mits daarvoor in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen, toestemming gegeven worden door het college van burgemeester en wethouders, via hun afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Een andere mogelijkheid is om **een omgevingsvergunning** aan te vragen via de Wabo. Als daarin een verzoek gedaan wordt om af te wijken van het bestemmingsplan geldt hiervoor de zogenoemde uitgebreide procedure. Bij afwijken van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag kan beslissen.

In uitzonderingsgevallen kan met de gemeente gesproken worden over de mogelijkheid van het gedogen van een nieuwe functie die strijdig is met het bestemmingsplan. De gemeente kan dan **een gedoogbesluit** vaststellen, waarin aangegeven wordt onder welke voorwaarden van het bestemmingsplan mag worden afgeweken.



De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand ligt in het gebied waarvoor **het Bestemmingsplan Voerendaal/Kunrade uit 2005** van toepassing is. In dit plan valt de kerk als religieuze voorziening in de bestemmingscategorie: 'Bijzondere doeleinden'. Het perceel mag gebruikt worden voor bijzondere doeleinden, ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.



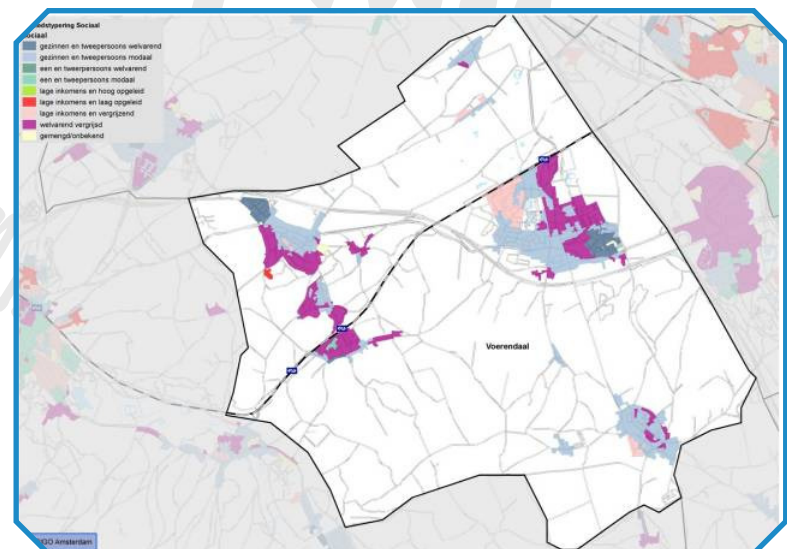
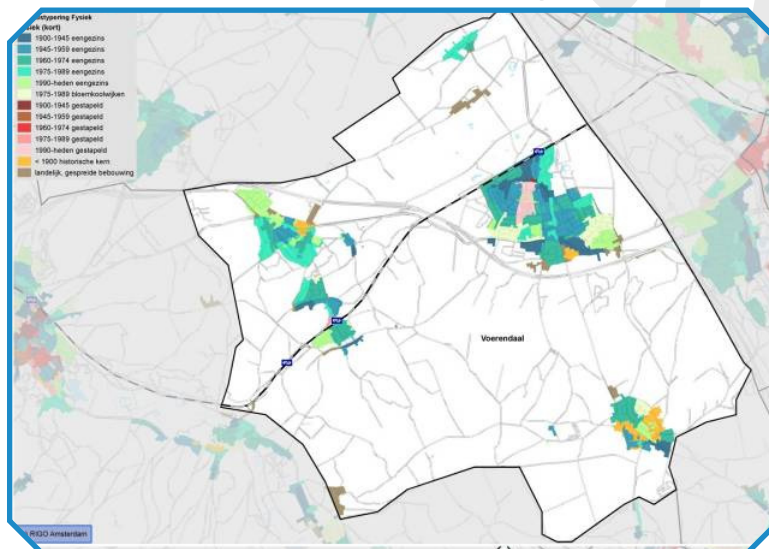
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Ontwikkelingsplannen

Kunrade ligt in **een herstructureringsgebied**. Parkstad, samen met de gemeente Voerendaal en de woningcorporaties maken afspraken om leegstand te bestrijden en de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. In de herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg (december 2009) is ook een visie voor de kern Voerendaal/Kunrade opgenomen.

Voor Kunrade zijn dit de pijlers voor de herstructureringsvisie:

- Groenverbinding in noord-zuid richting langs Hongerbeek naar Cortenbacherbos en het reservaatgebied Kunderberg ondersteunen.
- Hongerbeekdaal zichtbaar maken.
- Aandacht voor sociale klimaat, verdunnen, linten als rode dragers versterken, verbeteringen op gebouwniveau en in de openbare ruimte.
- Versterken van het sociale klimaat
- Acupunctuur in de wijken door het herstructureren van specifieke plekken/gebouwen.
- Het versterken van de leefbaarheid door meer ruimte te creëren voor parkeren en ontmoeting/spelen.



Hoofdstuk 4 - Cultuurhistorische waardebepaling.

- Cultuurhistorische waardebepaling.
- Behoud van Cultuurhistorische waarde.

Kerken maken deel uit van de geschiedenis en zijn tegelijk bepalend voor de identiteit van een streek. De O.L.V. van Altijddurende Bijstand kerk heeft niet alleen een religieuze geschiedenis maar is ook een onderdeel van de geschiedenis van Kunrade als afzonderlijke parochie.

Kerken dwingen respect af door hun functie als godshuis, bepalen door hun formaat en architectuur het gezicht van een dorp of wijk en zijn het kloppend hart van een gemeenschap. Zo ook de kerk van Kunrade. Het kerkbestuur van Kunrade wil graag kijken wat de mogelijkheden zijn voor medegebruik van de kerk. Het aantal kerkbezoekers loopt langzaam terug, waarmee ook de inkomsten van de kerk teruglopen. Bij de bouw van de kerk is al rekening gehouden met medegebruik.

Herbestemming of medegebruik van kerken heeft vaak gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. Belangrijk is dat die waarden en kwaliteiten nauwkeurig in beeld worden gebracht. De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is geen rijksmonument of gemeentelijk monument, wat niet wil zeggen dat de kerk daar niet toe in aanmerking zou komen.

Voor de Cultuurhistorische waarde bepaling van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is gekeken naar verschillende criteria die onderdeel zijn van een onderzoeksmethode voor culturele waardebepaling.

Deze methode is in ontwikkeling en wordt onder andere gebruikt bij de waardebepaling van cultureel erfgoed van UNESCO* door Technische Universiteit Eindhoven. Voor deze culturele waarde bepaling is gebruik gemaakt van documenten over de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand.

Door de culturele waarde te identificeren en te categoriseren wordt een duidelijk beeld geschept van de daadwerkelijke waarde en kan deze meegenomen worden bij beslissingen over mogelijke herbestemming. Er is gekeken naar de algemene culturele waarde en de waarde op gebouw niveau.

De eerste **algemene culturele waardebepaling** bestaat uit 9 categorieën; sociaal, economisch, politiek, historisch, esthetisch, wetenschappelijk, leeftijd/bouwjaar, ecologisch, cultureel.

(zie *bijlage A voor het volledige overzicht*).

* *Cultural Significance Survey Method by Dr. Ana Pereira Roders – Technische Universiteit Eindhoven*

* *UNESCO – United Nations, Educational, Scientific and Cultural Organization.*

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is een ontwerp van architectenbureau Swinkels en Salemans uit 1966. De kerk van Kunrade heeft een hoge sociale waarde door een collectieve herinnering, culturele identiteit en een gemeenschappelijke waarde en is een getuigenis van het Rooms Katholieke geloof door de vele elementen die daaraan gerelateerd zijn. Culturele waarde ontleent de kerk door de eigen identiteit die Kunrade als parochie heeft gekregen. In eerste instantie door de noodkerk en naderhand door de huidige kerk die geheel door de parochianen zelf is mogelijk gemaakt en gebouwd. Ook door de kunstwerken door Octavia Molea uit Roemenië heeft de kerk culturele waarde. De kerk in functionele stijl heeft geen bijzondere esthetische waarde, deze waarde wordt wel ontleent door de eerder genoemde kunstwerken van Octavia Molea. De kerk heeft economische waarde omdat bij de bouw van de kerk al nagedacht is over de locatie en de mogelijkheden voor aanvullende functies. De kerk kan ook voor toekomstige generaties een bruikbaar element zijn binnen de samenleving van Kunrade als Voerendaal.

De **tweede waardebeoordeling op gebouw niveau** kent 18 categorieën; stijlperiode, relatie context-locatie, karakter, gebruik/functie, kennis/traditie/gewoonten, relatie context-associatie, gemeenschap,

management proces, ontwikkeling, gebouwelementen, gebouw, stedelijk element, natuurlijk element, ensemble, context/omgeving, gebied, resultaat van stedelijke of natuurlijk gelaagdheid, alles op basis van significantie.

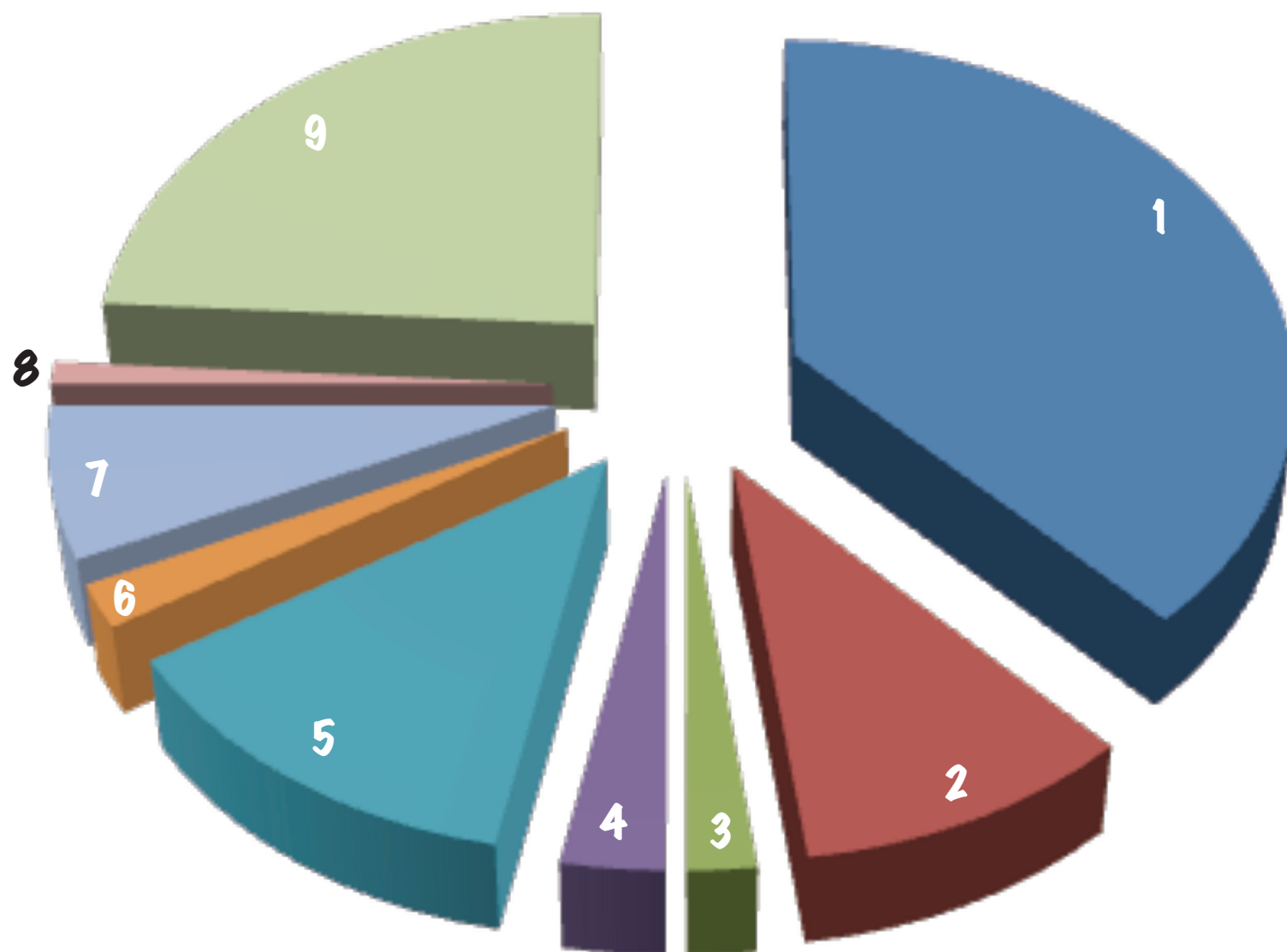
(zie bijlage B voor het volledige overzicht).

Het kerkgebouw heeft een tastbare waarde dat wordt gekenmerkt door typische gebouwelementen, die het geheel van het gebouw tot een functionele ruimte maken. Het gebruik en de functie op dit moment van de kerk en de mogelijkheden voor toekomstig gebruik en aanvullende functies zijn van maatschappelijke waarde. Tevens zijn de tradities en de kennis binnen het Rooms Katholieke geloof en de samenhang van de parochianen als gemeenschap met hun persoonlijke herinneringen en culturele identiteit van maatschappelijke waarde. De kunstwerken staan in relatie met de kerk en zijn aanwinst gerelateerd. De kerk ligt centraal binnen het stedelijk gebied van Kunrade dichtbij de natuur, uitvalswegen en andere faciliteiten, zoals het gemeenschapshuis Kunderhoes en zorgcentrum 't Brook.

Conclusie

De resultaten uit deze culturele waardebeoordeling laten zien dat de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand in Kunrade van dusdanige waarde is door haar functionele opzet dat medegebruik en behoud van de kerk gewenst is. De kerk neemt een centrale plek in binnen de gemeenschap van Kunrade en heeft de potentie om ook voor toekomstige generatie een functioneel gebouw te zijn.

CULTURELE WAARDEBEPALING: ALGEMEEN



1 Sociale waarden = 38 %

2 Economische waarden = 10 %

3 Politieke waarden = 2 %

4 Historische waarden = 4 %

5 Esthetische waarden = 13 %

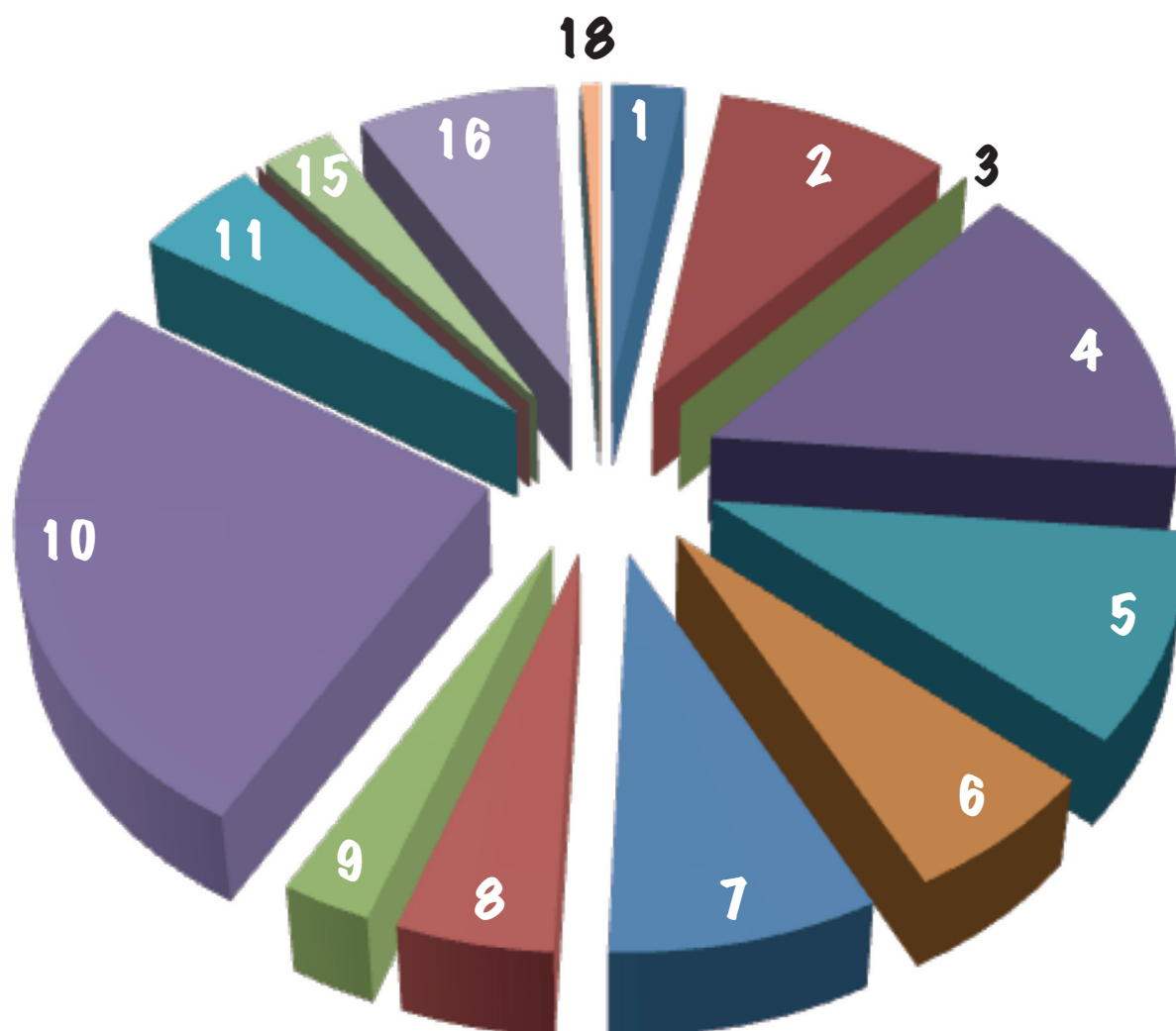
6 Wetenschappelijke waarden = 2 %

7 Leeftijd / Bouwjaar = 7 %

8 Ecologische waarden = 1 %

9 Culturele waarden = 24 %

CULTURELE WAARDEBEPALING: GEBOUWNIVEAU



1 Stijlperiode = 1 %	7 Gemeenschap / mensen = 8 %	13 Natuurlijk element = 0 %
2 Relatie context - locatie = 9 %	8 Management proces = 5 %	14 Ensemble = 0 %
3 Karakter = 0 %	9 Ontwikkeling, evolutie = 3 %	15 Context, omgeving = 4 %
4 Gebruik, functie = 15 %	10 Gebouwelement = 26 %	16 Gebied = 10 %
5 Kennis, traditie, gewoonten = 10 %	11 Gebouw = 5 %	17 Resultaat van de stedelijke of natuurlijke gelaagdheid = 0 %
6 Relatie context - associatie = 6 %	12 Stedelijk element = 0 %	18 Alles, op basis van het niveau van significantie = 1 %

Hoofdstuk 5 - Haalbaarheid.

A. Inleiding

In het vorige hoofdstuk heeft er een eerste verkenning plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar de bouwkundige staat, de bouwtechnische staat, de ruimtelijke context en de cultuurhistorische waarde van de kerk. Aan de hand van een afwegingskader is gekeken naar mogelijke herbestemmingen. Hierbij is sterk gekeken naar de wensen en suggesties van verschillende betrokken partijen – stakeholders en de demografische ligging met bijbehorende mogelijkheden van de kerk.

Sinds 1968 vervult de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand in Kunrade haar functie als Godshuis waar Erediensten worden gehouden. Bij het ontwerp van de kerk is al rekening gehouden met medegebruik van de kerk voor bijvoorbeeld concerten en exposities. Het kerkbestuur ziet de afgelopen jaren een terugloop van kerkbezoekers en wil graag nadenken over medegebruik voordat de kerk in financiële problemen te recht komt. Medegebruik is dus gewenst om het gebouw levendig te houden. Sociale, culturele of maatschappelijke en commerciële functies zijn mogelijkheden voor medegebruik.

Bij de toetsing op haalbaarheid wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herbestemming vanuit een geleidelijke waardecreatie volgens de aanpak van Walas Concepts welke gebaseerd is op het effectieve Canadese model voor herontwikkeling. Dit principe van herbestemming wordt gebruikt als uitgangspunt voor de haalbaarheid. Geleidelijke waardecreatie wordt mogelijk gemaakt door geleidelijke ontwikkeling. Bouwkundige en technische ingrepen worden alleen gedaan wanneer hier voldoende draagvlak voor is.

Hoofdstuk 5 - Haalbaarheid.

B. Haalbaarheid - Algemeen

- Maatschappelijke haalbaarheid.
- Behouden van cultuurhistorische waarde.

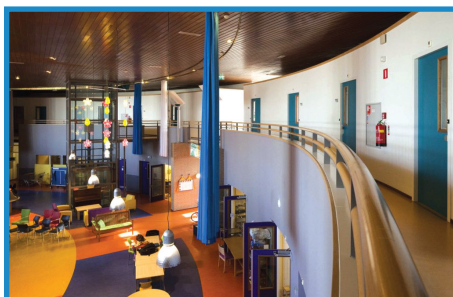
Naar verwachting zal er voldoende maatschappelijk draagvlak zijn voor medegebruik van de kerk van O.L.V. van Altijddurende Bijstand. Het kerkbestuur, de gemeente en parochianen willen zich graag inzetten voor het mogelijk maken van hergebruik en zien een dagbesteding in de vorm van een Familie Huis als een waardige invulling.

Met verschillende partijen, zoals Stichting het Kunderhoes, zorgcentrum 't Brook - Cicero, zorggroep Meander, WijkSteunPunt en de gemeente Voerendaal is gesproken over een mogelijke samenwerking.

Maatschappelijke haalbaarheid:

- Past de functie bij de wensen van het kerkbestuur en de omwonenden ?
- Past de functie in de context ?

Een sociale en maatschappelijke functie past binnen **de wensen die het kerkbestuur** zelf ook heeft aangegeven. Het kerkbestuur wil vooral heel graag dat het gebouw in gebruik blijft en dat het een nuttige functionele toekomst tegemoet gaat.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Met **het leefbaarheidsonderzoek** dat in het eerste halfjaar van 2014 in de kern Kunrade is uitgevoerd is een start gemaakt om de cultuuromslag in gang te zetten naar een participatiesamenleving. Ontwikkelingen en behoeften van verschillende groepen zijn in beeld gebracht, met name het sociale domein. Gemeente Voerendaal wil zich inzetten voor het toekomstbestendig maken van de kernen en gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en de herinrichting van het sociale domein, zal een steeds groter beroep op de eigen kracht en zelfredzaamheid van burgers worden gedaan. Dit haakt aan bij de cultuuromslag die burgers samen met de overheid en maatschappelijke partners in de kern dienen te maken om de participatieve samenleving vorm te geven. Uit het onderzoek is gebleken dat er aanzienlijke potentie onder de inwoners van Kunrade is om samen te werken aan de leefbaarheid in de buurt. Aan de hand van dit leefbaarheidsonderzoek zijn verschillende activiteiten opgepakt, zoals **een vrijwilligerscentrale** in het wijksteunpunt en **vrijwilligersmanagement**. Doormiddel van een 'passie-ontbijt' wordt op ludieke wijze per persoon drie passies geïnventariseerd met de vraag om tenminste eenmaal per jaar één van deze passies in te zetten ten behoeve van de kern. Tevens vervult **buurtvereniging, Kudesj heem**, een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kern. De gemeente neemt **de coördinatie van burgerinitiatieven** op zich in de rol van een coachende ambtenaar waarbij meegedacht wordt in kansen in plaats van redeneren vanuit risico's. Deze geleidelijke ontwikkelingen sluiten aan bij het concept van een Familie Huis. Zaak is om deze ontwikkelingen mee te nemen in het mogelijk maken van medegebruik in de kerk.

De gemeente Voerendaal zet zich hiermee sterk in voor de aankomende veranderingen in het sociale domein. Ook de veranderingen in de zorg worden hierin meegenomen. **Het Wijksteunpunt** is opgericht in combinatie met vrijwilligers en mantelzorgers om de 'nieuwe doelgroep' op te vangen. Deze ontwikkelingen zijn langzaam gestart in 2014 en zullen concreter worden in de loop van de komende jaren. De ontwikkelingen



rond het Wijksteunpunt worden nu gefaciliteerd in het gemeenschapshuis 'Kunderhoes'. Van belang is dat de kerk geen concurrerende positie inneemt ten opzichte van het Kunderhoes en dat er aanvullende functies in de kerk worden gefaciliteerd en dat de samenwerking wordt opgezocht. De kerk kan daarbij inspelen op de wensen en behoeften van deze ontwikkelingen om medegebruik mogelijk te maken.

Gemeenschapshuis **het Kunderhoes** is in oktober 2012 feestelijk geopend naar een ingrijpende verbouwing. Het is nu een modern gebouw dat onderdak biedt aan meerdere

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

verenigingen, waaronder Stichting Senioren Sociëteit Voerendaal/Kunrade (Senso) en het Wijksteunpunt. Het bestuur van Stichting Trefcentrum Kunderhoes staat positief tegenover een mogelijke samenwerking, maar wil absolute niet dat de kerk een concurrerende element wordt in de kern.

In Voerendaal en Kunrade is **Stichting Senioren Sociëteit (Senso)** al meer dan 60 jaar een begrip. De stichting biedt verschillende activiteiten voor ouderen waaronder beweging, bridgen, handwerken, muziekluisteren, verschillende cursussen, etc. Op dit moment vinden deze activiteiten voor een groot gedeelte plaats in het Kunderhoes.

Zorgaanbieders Cicero van zorgcentrum 't Brook en **Meander** in de vorm van thuiszorg staan positief tegenover een mogelijke samenwerking en wil in de toekomst meedenken hoe wensen en behoeften uit de zorgsector kunnen aansluiten bij medegebruik van de kerk. Beide zorgaanbieders zijn zich door de veranderingen in de zorg aan het heroriënteren op vraag en aanbod en daarbij sterk gekeken moet worden naar de kernen. Cicero heeft aangegeven dat heroriëntatie op het vastgoed een belangrijk element is bij deze veranderingen.

Een sociale en maatschappelijke functie past tevens goed in **de context**, gezien de locatie van het kerkgebouw en de beleidsontwikkelingen van **de gemeente Voerendaal** op het gebied van zorg en welzijn. Ook de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Voerendaal, waar sterk wordt ingezet op burgerparticipatie maken medegebruik van de kerk haalbaar.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Met bovengenoemde partijen zijn oriënterende gesprekken gevoerd en wordt medegebruik maatschappelijk haalbaar geacht. Tijdens deze gesprekken is ook globaal gesproken over een mogelijke bestuurlijke samenwerking. De diverse partijen staan open voor verdere verkenning wanneer concrete stappen worden gemaakt voor medegebruik of herbestemming.

De maatschappelijke haalbaarheid is tevens in de volle breedte gediend met het streven naar aanvaardbare oplossingen voor het dreigende probleem van leegstand, verval en sloop van maatschappelijk waardevolle kerkgebouwen, waaronder ook de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand. We streven naar **aanvaardbare oplossingen** door rekening te houden met de volgende waarden:

* Waardigheid

- ✓ We realiseren geen onwaardige en aanstootgevende functies.
- ✓ We realiseren functies waar ontmoeten, leren en reflecteren voorop staan.

* Cultuurhistorische waarde

- ✓ We laten de oorspronkelijke vormtaal en materiaalbehandeling zoveel mogelijk intact.
- ✓ We passen nieuwe ingrepen zoveel mogelijk reversibel (omkeerbaar) toe.
- ✓ We hebben oog voor architectonische kwaliteit.

* Duurzaamheid

- ✓ We gebruiken duurzame en zo mogelijk hergebruikte materialen, die ook op hun beurt weer hergebruikt kunnen worden.
- ✓ We ontwikkelen flexibel en meervoudig gebruik.
- ✓ We bevorderen een duurzaam gebruik via bouwkundige en installatietechnische middelen.

Het maatschappelijk draagvlak voor **een Familie Huis** komt voort uit **het maatschappelijke belang ervan** – en dat is er duidelijk.

Het concept van een Familie Huis is een plek waar mensen van verschillende generaties elkaar ontmoeten, van elkaar leren en reflecteren over het belang van met elkaar samenwerken. Het Familie Huis biedt een plek voor iedereen. Geen enkele doelgroep wordt uitgesloten. Ouderen die eenzaam thuis zitten leven op door de aanwezigheid van jongeren. Jongeren leren op hun beurt weer vaardigheden van ouderen. Door deze ontmoetingen ontstaan kruisbestuivingen. Het stelt mensen in staat om zich te kunnen ontplooiën doormiddel van werkervaringsplaatsen, mensen leren als ondernemer na te denken en mensen leren zelfstandig invulling te geven aan activiteiten.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Behouden van cultuurhistorische waarde

Vanwege **het behoud van de cultuurhistorische waarde** dient bij medegebruik van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand, bijvoorbeeld als 'Familie Huis', het sacrale gedeelte binnen het medegebruik en de kunstwerken te worden gerespecteerd. Tegelijkertijd moet duidelijk zijn dat we de nieuwe gebruiksmogelijkheden van het gebouw niet uit het oog moeten verliezen.

De cultuurhistorische waarde van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand zal door de toepassing van een Familie Huis **nauwelijks aangetast** worden. Eventueel bouwkundige ingrepen zullen los komen te staan van de originele constructie en kunnen zo nodig eenvoudig verwijderd worden. Voor de materiaal keuze zal gekeken worden hoe deze aansluiten bij de materialen die al gebruikt zijn. Een versterking van de functionele waarde is de aansluiting van de functie als Familie Huis.

Wij koesteren het Indiaanse spreekwoord:

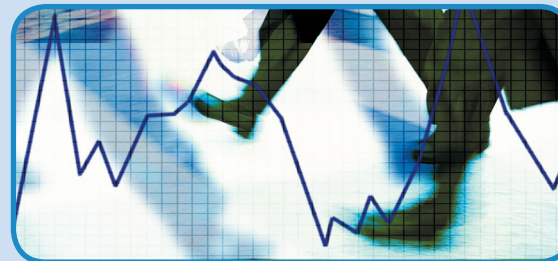
"Behandel de aarde goed. Het werd niet aan u gegeven door uw ouders. Het werd aan u geleend door uw kinderen." Dat gaat ook op voor karakteristiek en monumentaal cultureel erfgoed, zoals kerkgebouwen.



Hoofdstuk 5 - Haalbaarheid.

C. Haalbaarheid - Traditioneel

- Organisatorische haalbaarheid.
- Bouwkundige haalbaarheid / mogelijkheden voor bouwkundige aanpassingen.
- Financiële haalbaarheid en dekkingsmiddelen



Bij de toetsing op haalbaarheid wordt onderscheid gemaakt tussen traditionele ontwikkeling en de aanpak van Walas Concepts vanuit een geleidelijke waardencreatie.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de organisatorische, bouwkundige en financiële haalbaarheid bij traditionele ontwikkeling.

Organisatorische haalbaarheid:

Het herbestemmen van een kerk op traditionele manier werkt als volgt:

Het kerkbestuur verkoopt de desbetreffende kerk aan een investeerder die voor een andere invulling zal zorgen. De nieuwe investeerder of de nieuwe partij wordt dan verantwoordelijk voor de investeringskosten van de verbouwing, het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het kerkgebouw, evenals voor de programmering van functie(s) en de verhuur aan de gebruiker(s).

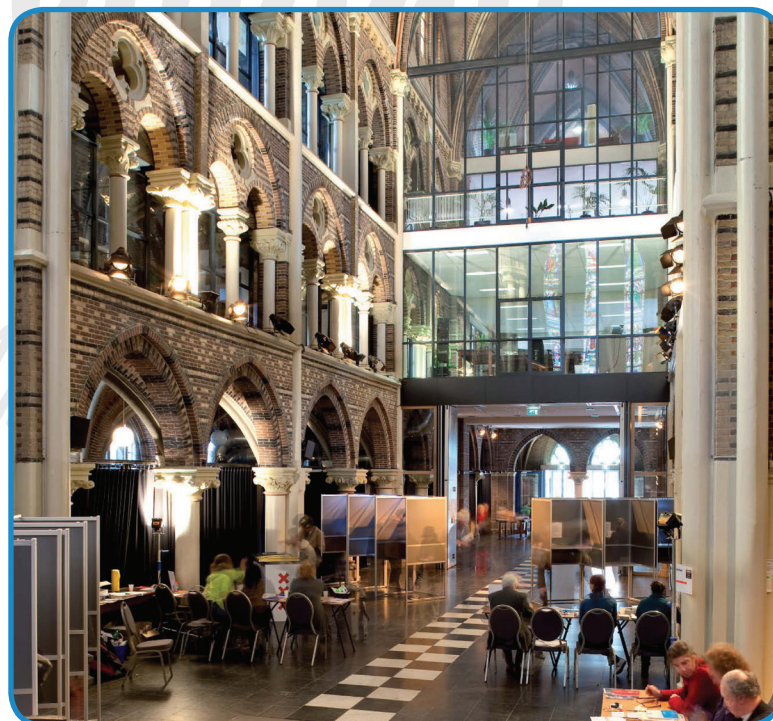
De beheer- en exploitatieorganisatie, waarbij de nieuwe gebruiker de eigenaar is, is die eigenaar ook alleen verantwoordelijk voor de beheer- en exploitatieorganisatie.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



De bestuurlijke structuur zal ingevuld worden door de nieuwe eigenaar. Deze zal daarmee zeggenschap krijgen over en verantwoordelijkheid voor het kerkgebouw, binnen de beperkingen van de wet en van een eventueel kettingbeding voor wat betreft de toegestane functies. Een kettingbeding is een clause in de aankoopakte waarin staat dat een verplichting rust op de eigenaar ook moet worden opgelegd aan de volgende eigenaren van het onroerend goed, op straffe van een boete.

Op de volgende pagina's wordt in gegaan op de bouwkundige haalbaarheid en de financiële haalbaarheid, in het geval van een mogelijke dagvoorziening, waarbij een andere partij het kerkgebouw zal kopen.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

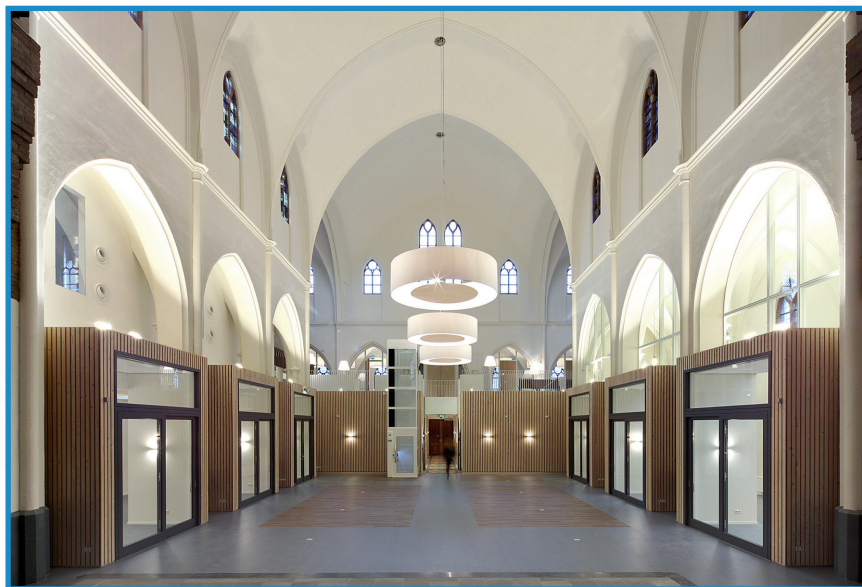
Mogelijkheid voor bouwkundige aanpassingen

De mogelijkheden voor **bouwkundige aanpassingen** aan de O.L.V. van Altijddurende Bijstand kerk zijn niet gebonden aan de Monumentenwet, maar wel aan de wet en de **voorwaarden** van het kerkbestuur, mits met goedkeuring van het bisdom Roermond.

Het is aan te bevelen om bij **de bouwkundige aanpassingen** om het kerkgebouw geschikt te maken als 'Dagvoorziening' rekening te houden met **de volgende uitgangspunten**:

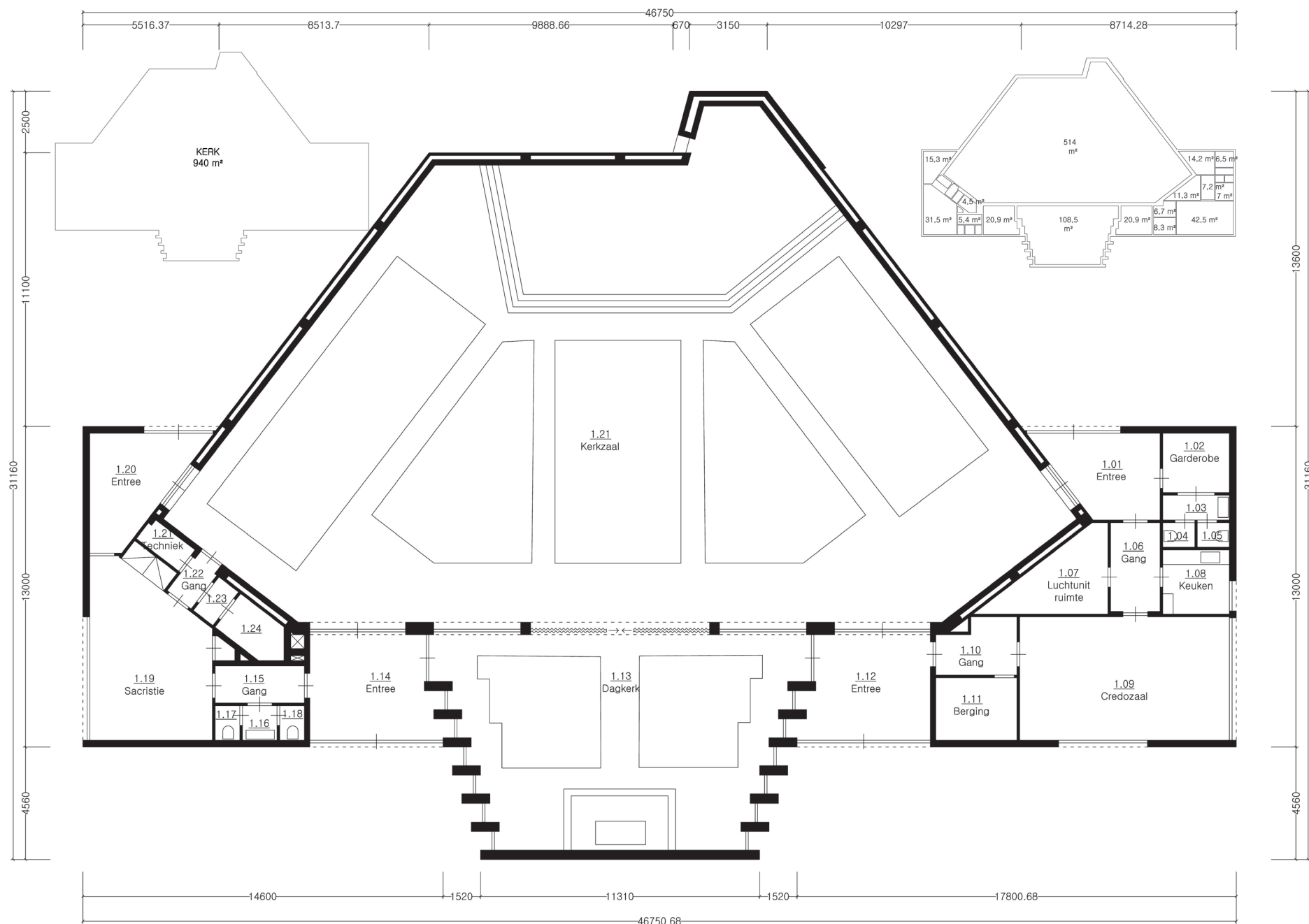
- **Bouw reversibel**: voer ingrepen zo uit dat het monument later weer in de oorspronkelijke staat en functie teruggebracht kan worden.
- **Kies voor traditionele en duurzame materialen**: gebruik materialen als baksteen, glas en hout, die al in het kerkgebouw gebruikt zijn en die ook in een later stadium weer te hergebruiken zijn.
- **Kies voor hergebruik van materialen**: hergebruik materialen die uit andere kerkgebouwen afkomstig zijn.

Het kerkgebouw zal op kleine schaal **bouwkundig aangepast** worden voor de functie als dagvoorziening.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Bestaande principe plattegrond



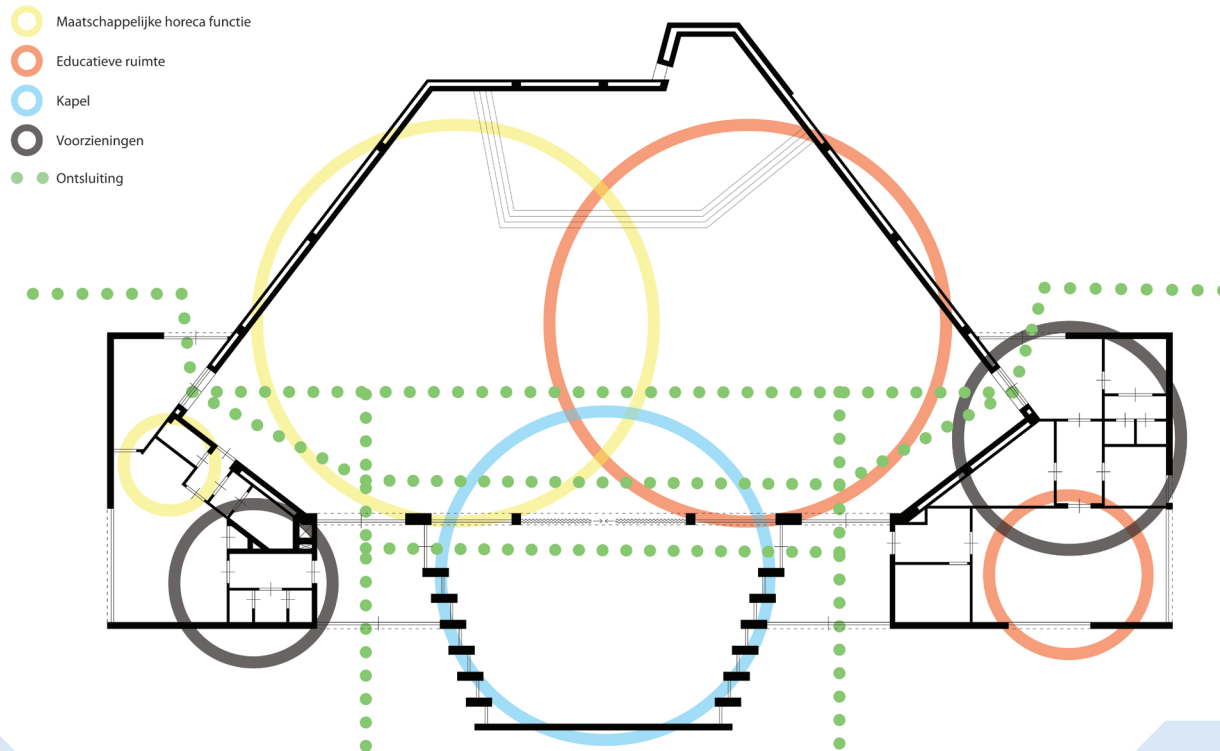
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Bestaande situatie
kerkzaal-aanzicht op ooghoogte

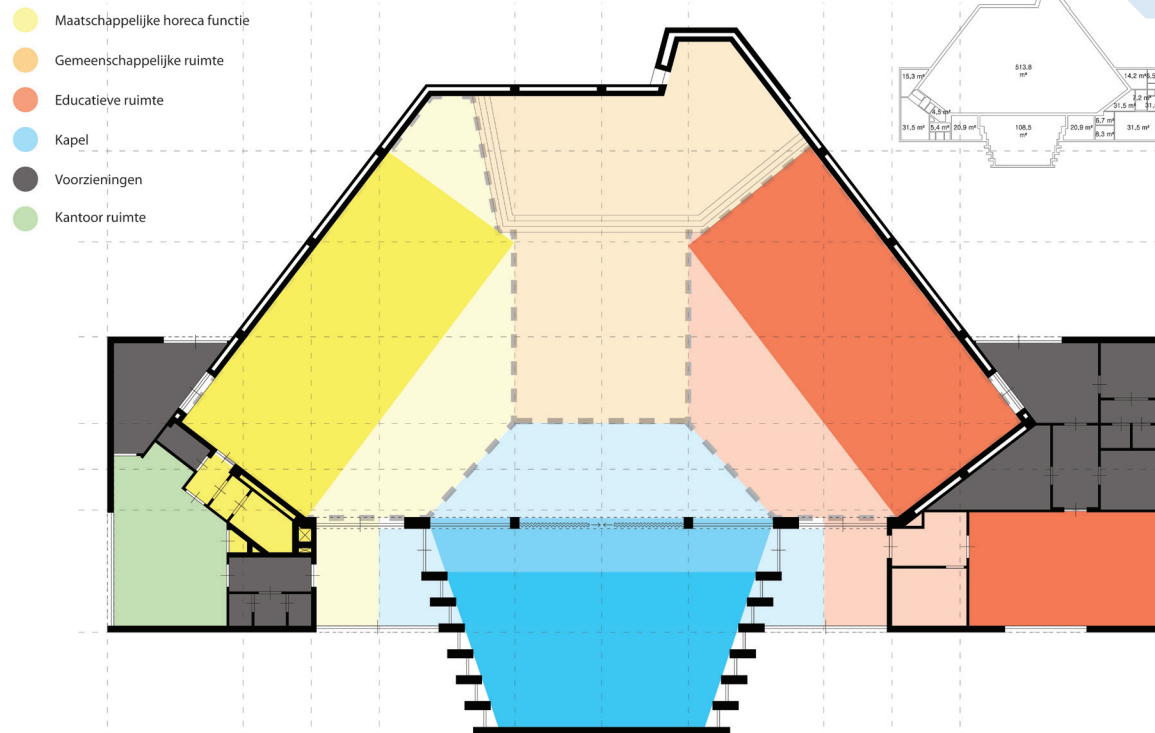


PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

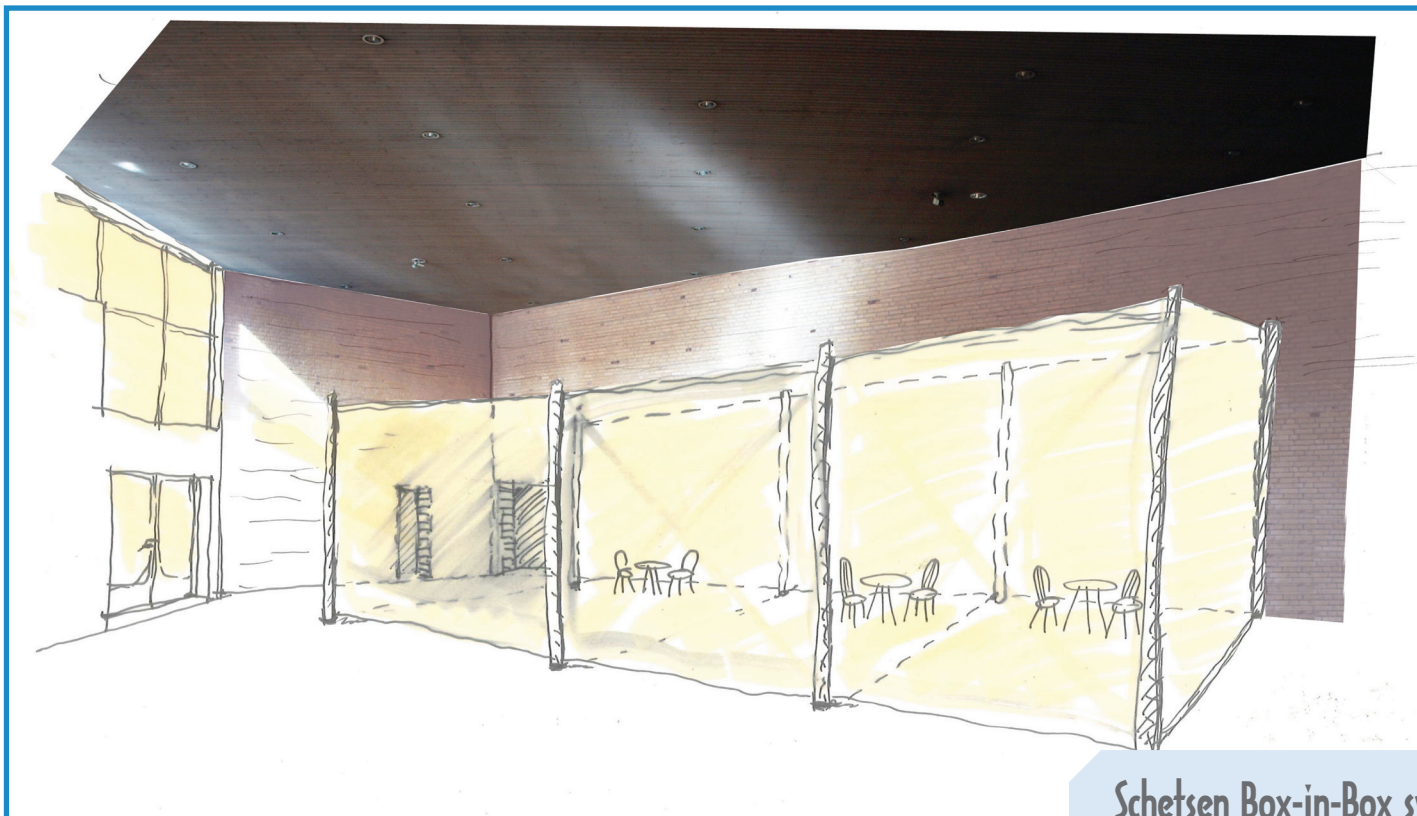


Conceptbeeld 'Familiehuis / Dagvoorziening'

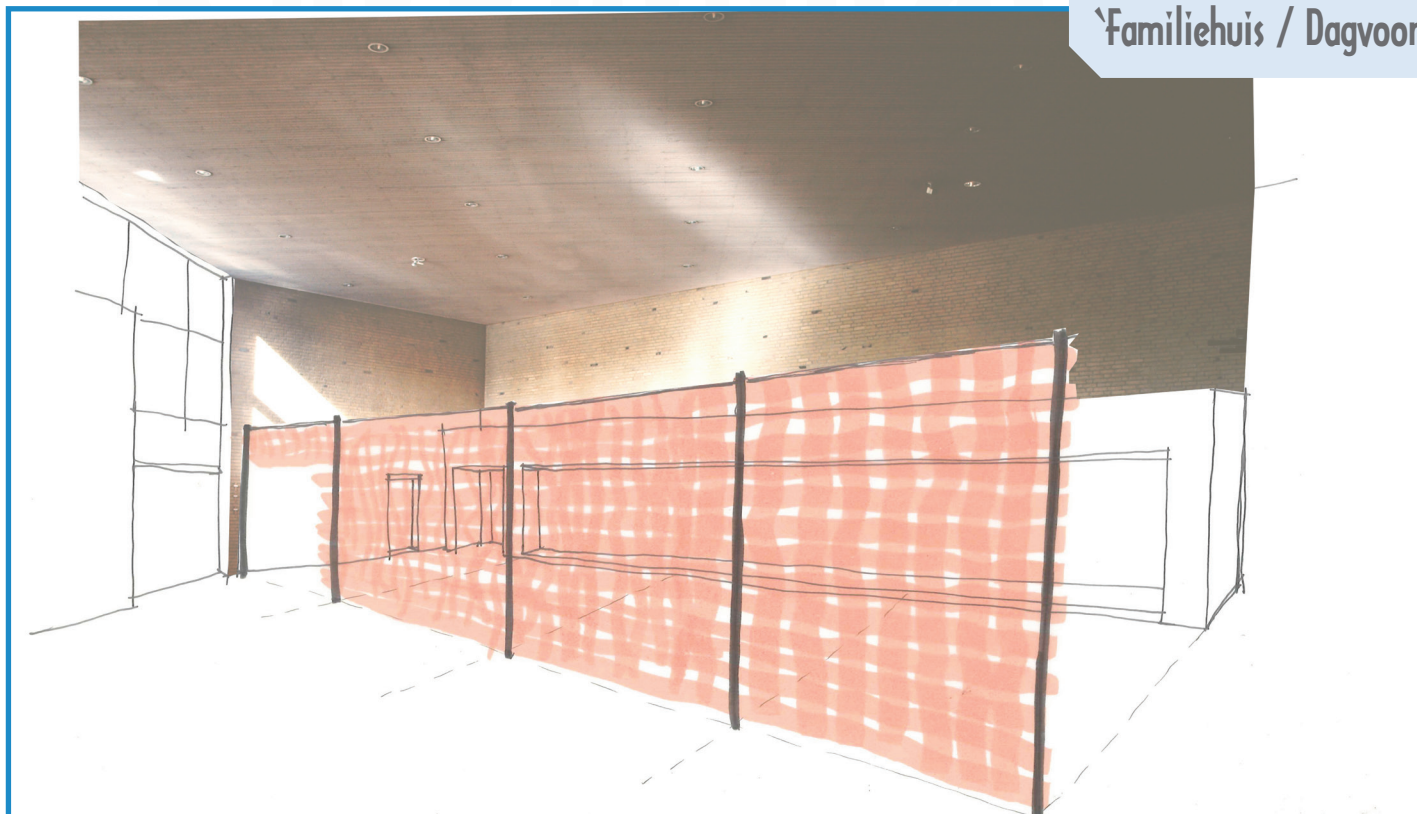
Vlekkenplan



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



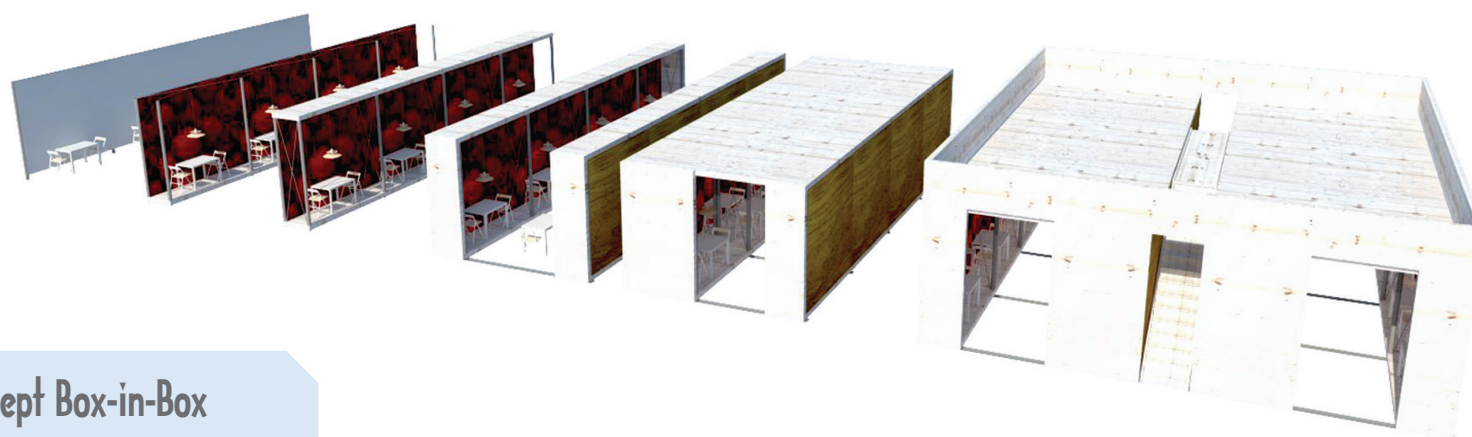
Schetsen Box-in-Box systeem
'Familiehuus / Dagvoorziening'



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

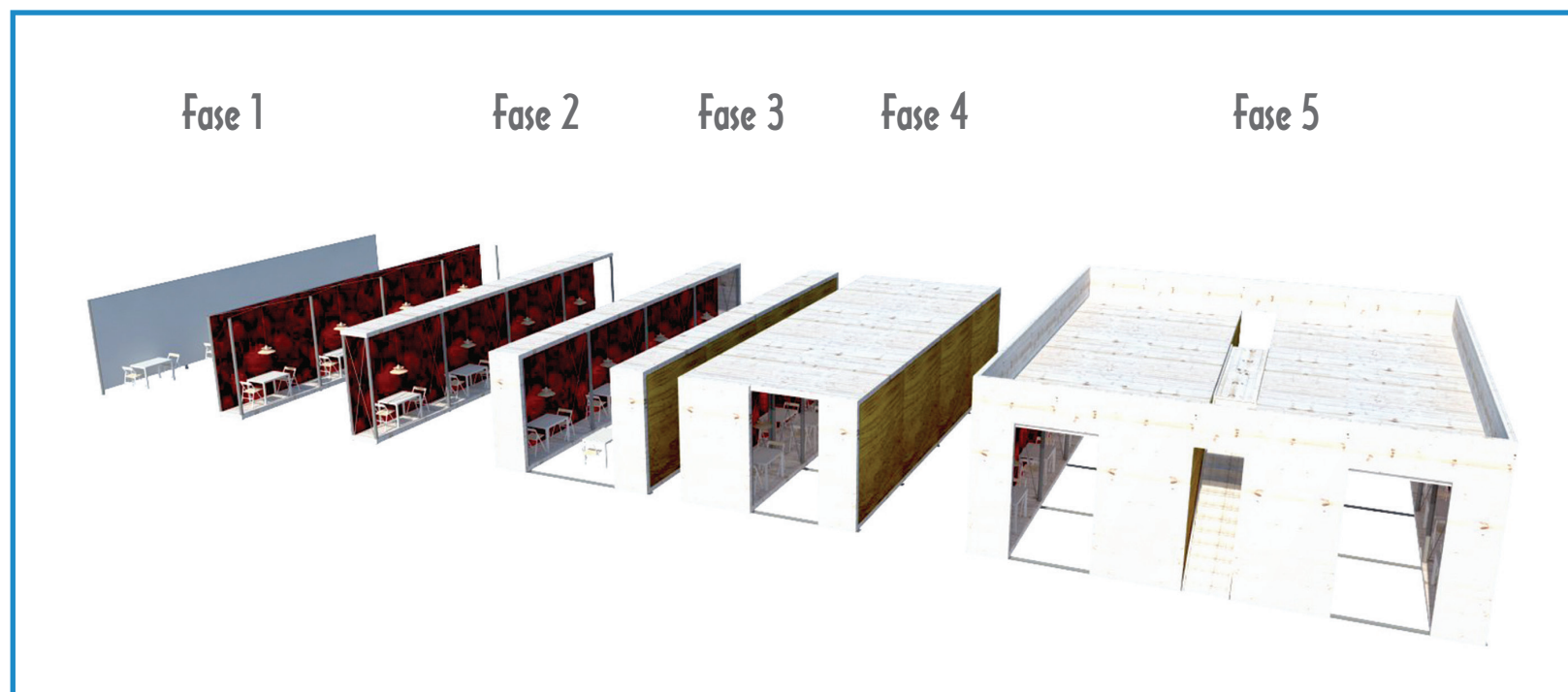


Schetsen 'Horecafunctie'



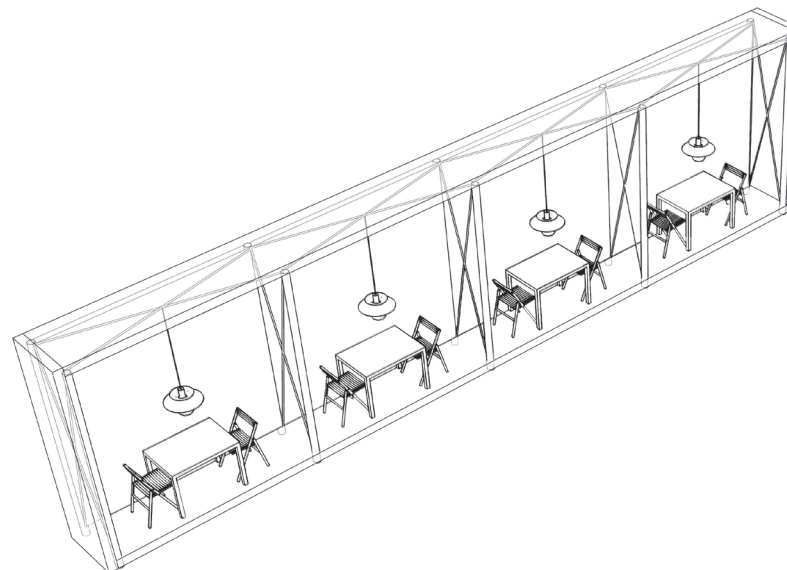
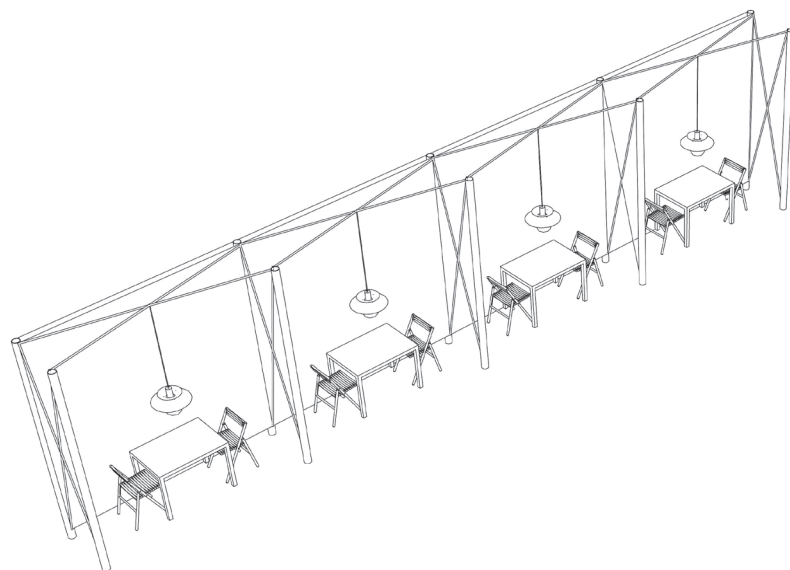
Concept Box-in-Box
Groeimodel - Fase 1 t/m 4

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



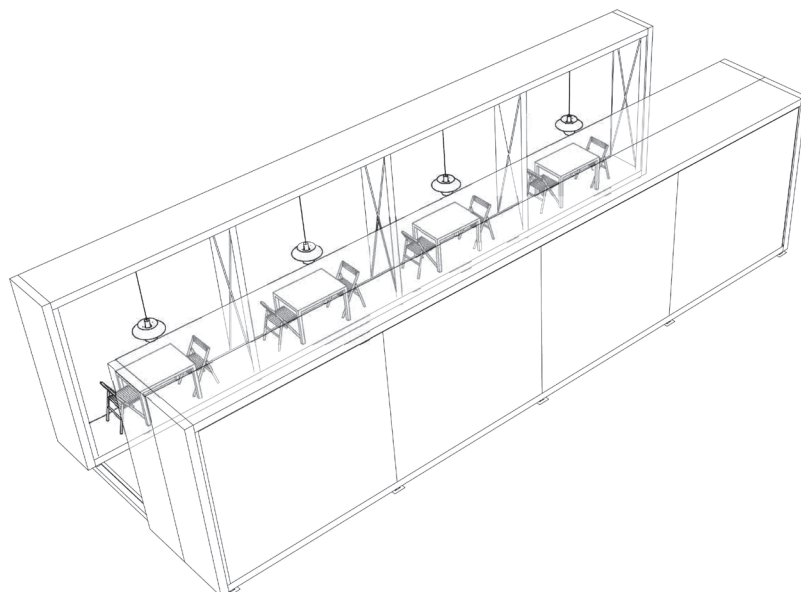
Fase 1 - Textiel wand

Fase 2 - Textiel wand met houten frame

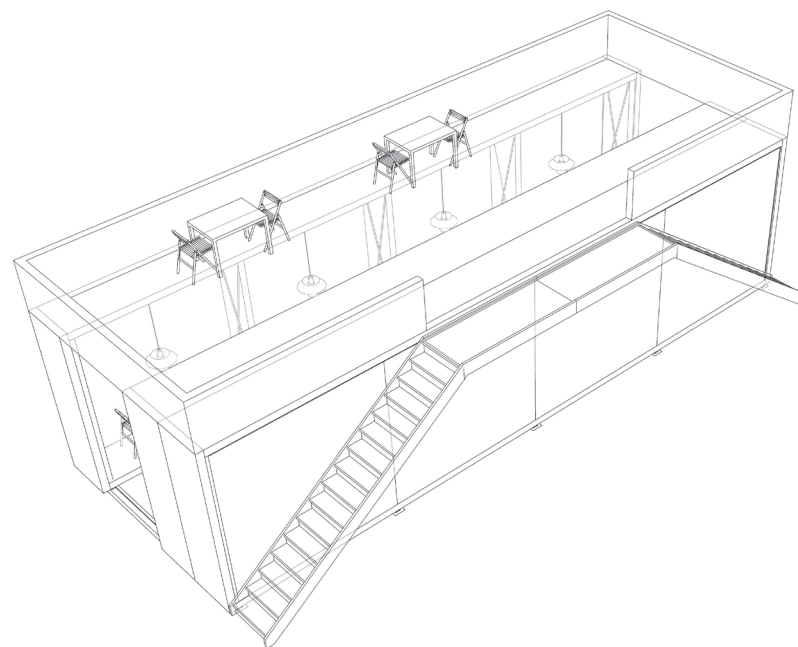


PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

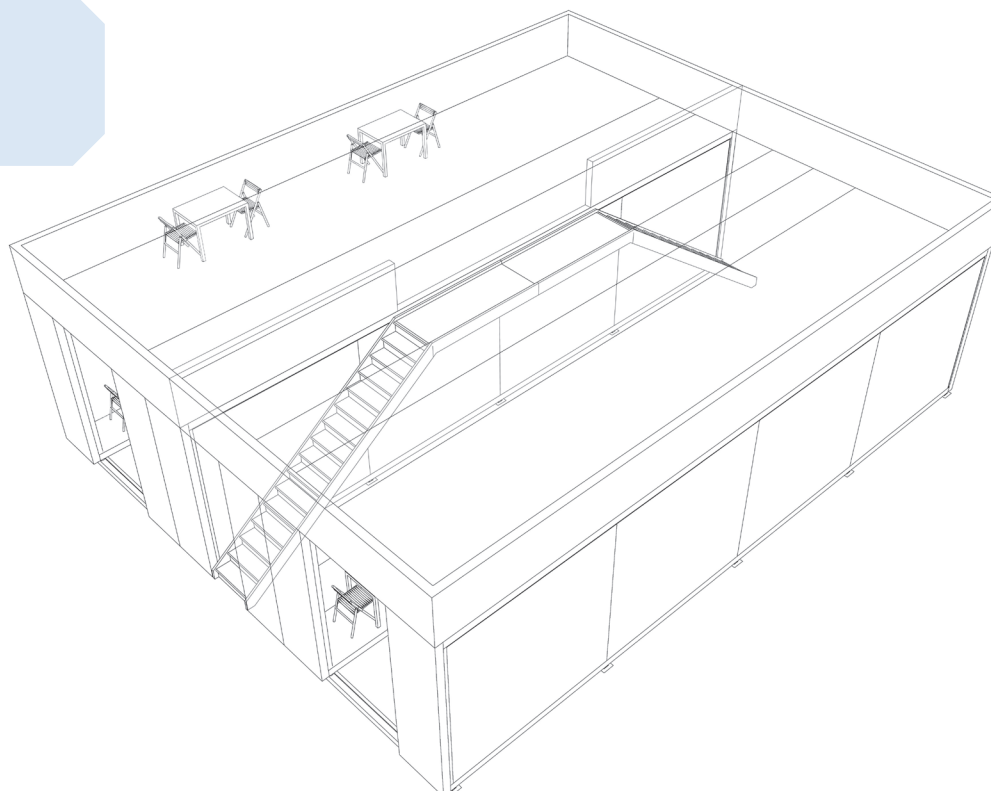
Fase 3 - Verdubbeling Textiel wand + frame



Fase 4 - Uitbreiding met workshop ruimte op niveau



Combinatie van
Fase 3 en Fase 4



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Concept interieur Box-in-Box systeem
'Familiehuis en maatschappelijke ruimte'



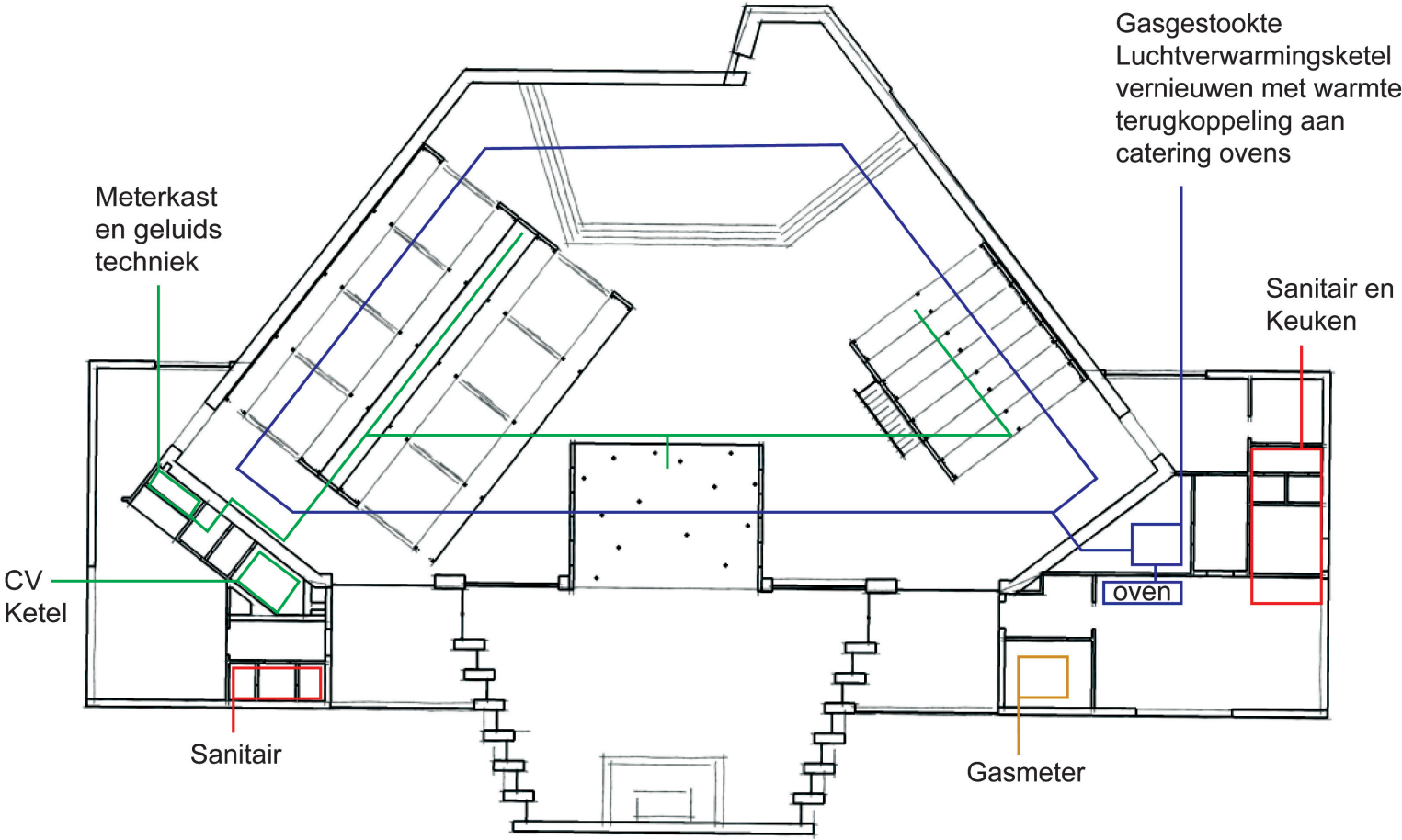
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



Conceptbeeld 'Ooghoogte richting
Kapel met Box-in-Box systeem'



Plattegrond nieuwe situatie installatieconcept
“Dagvoorziening / Familie Huis” functie.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Installatieconcept 'Dagvoorziening / Familie Huis' functie

- **Ventilatie Installatie** : Luchtverwarmings installatie met warmte terugwinning uit catering oven(s) in kerkzaal en kapel.
- **Verwarmings installatie**: radiatoren in ruimtes buiten de kerkzaal en de kapel via collectieve HR ketel.
- **Afvoersysteem**: Bestaande locatie sanitaire voorzieningen handhaven en afvoeren controleren. Beschadigde afvoeren vernieuwen.
- **Watersysteem**: Tappunten handhaven bij bestaande sanitaire voorzieningen.
- **Elektra installatie**: Meterkast uitbreiden per fase met extra groepen en voorbereiden voor toekomstig gebruik verlichting en catering.
- **Verlichtings installatie**: Led verlichting in nieuwe units per fase voor energie besparing overige ruimtes vervangen door PL of TL verlichting.
- **Communicatie installatie**: Data voorziening per gebruiksgebied.
- **Beveiligings installatie**: Brandmeldinstallatie en alarm installatie vernieuwen.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Financiële haalbaarheid:

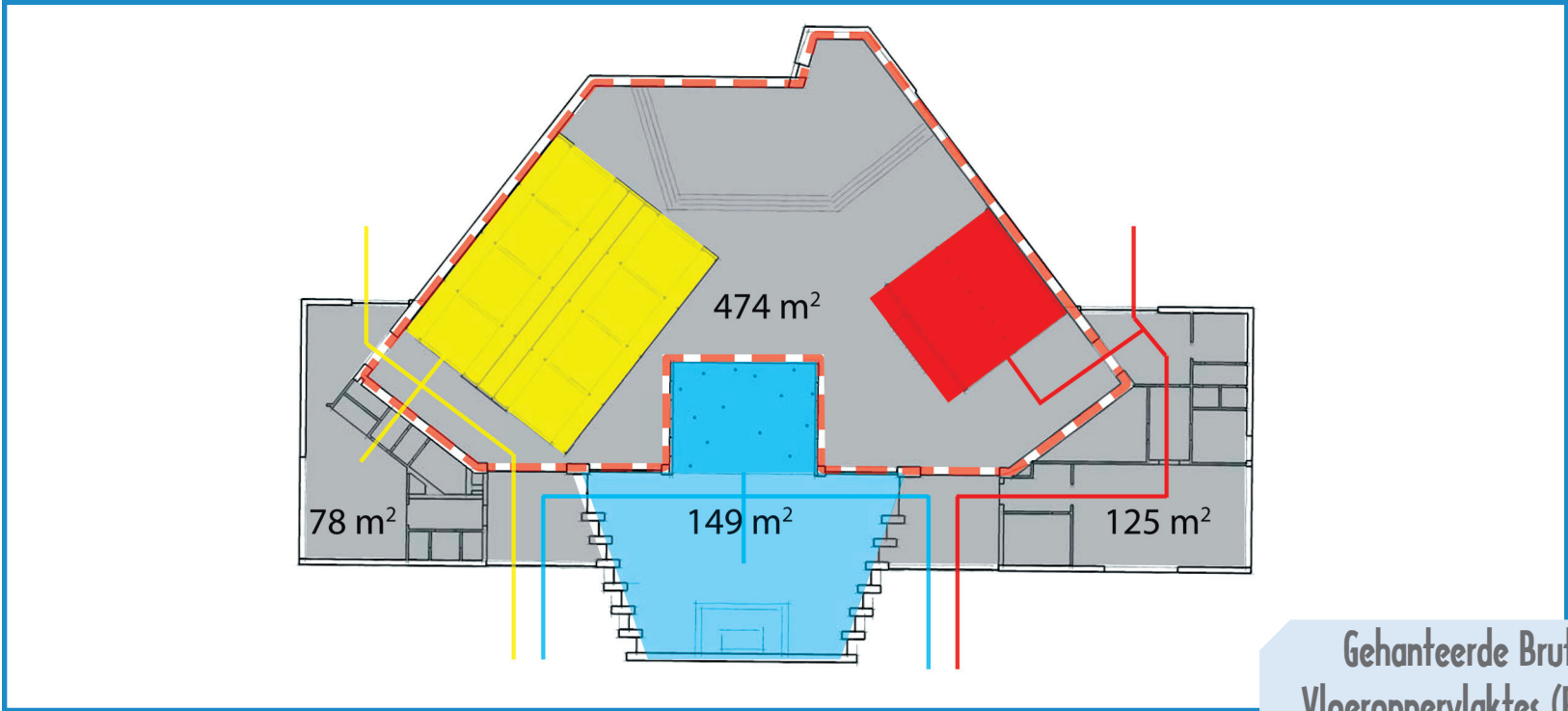
- Reguliere onderhoudskosten
- Bouwkosten ten behoeve van de herbestemming
- Energielasten
- Inkomsten & Exploitatieberekening

De reguliere onderhoudskosten zijn, op basis van de ervaringsgegevens van het kerkbestuur in de voorgaande jaren, ongeveer van € 16.000,= per jaar exclusief BTW.

Na de opstartfase en mogelijke investeringsfase zou het mogelijk moeten zijn om de Dagvoorziening/Familie Huis zelfstandig en met minimale subsidie te exploiteren. Inwoners zijn mogelijk bereidt om mee te helpen bij de opbouw en inrichting.



TRADITIONELE BOUWKUNDIGE KOSTENBERAMING HERBESTEMMING.



Bruto (geschat) vloeroppervlakte	Bestaand	Nieuw
kerkzaal	514,00 m²	925,00 m²
dagkapel	109,00 m²	149,00 m²
overige ruimten	202,00 m²	202,00 m²
totaal bruto vl. opp.	825,00 m²	1.276,00 m²

Uitgangspunt

Opgenomen zijn alleen die werkzaamheden die voor realisatie van het concept benodigd zijn; andere voor de kerk benodigde werkzaamheden (bijvoorbeeld volgend uit rapport monumentenwacht) zijn buiten beschouwing gelaten.

TRADITIONELE BOUWKUNDIGE KOSTENRAMING HERBESTEMMING

Discipline	Hoofdgroepen code	Omschrijving hoofdgroepen (HG)	Elementgroep (EG)	Aantal + eenheid	Totaal HG in € (euro)	% t.o.v. totaal	% t.o.v. totaal
Bouwkundige werken	10	sloopwerken					
			n.v.t.				
	11-19	onderbouw					
			totale kosten van de schuifwand	42,00 m²	18.900,00		
	21-28	bovenbouw					
			toilet incl. tegels en sanitair	1 stk	1.450,00		
			eenvoudige keuken	1 pst	17.500,00		
	31-38	afbouw					
	41-49	afwerking					
Interieur werken	70-76	vaste voorzieningen - interieur					
			stalen 'basisframe' (13,5 kg/m¹)	13 stuks	31.200,00		
			canvasdoek	30.00 m²	1.800,00		
			houten ombouw (massief hout 'uitstraling')	330,32 m²	24.774,00		
			houten achterwand (massief hout 'uitstraling')	257,08 m²	19.281,00		
			rails	90,00 m¹	4.500,00		
			dak (massief hout 'uitstraling')	166,74 m²	12.505,50		
			rand op dak (massief hout 'uitstraling')	91,05 m²	6.828,25		
			trap incl. bordes	2 stuks	3.000,00		
	Totaal Directe Bouwkosten				141.738,04		
			Kosten per m² BVO		111,08		

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Niet inbegrepen in deze Elementenraming zijn:

BTW

sloop installaties

installaties

vaste sanitaire voorzieningen

vaste onderhoudsvoorzieningen

losse inventarisatie

niet genoemde vaste inrichting

gebruikersinrichting

coördinatiekosten (1,5%) inventarisatie

specifieke gebruikersinstallaties

naamsaanduidingen

omgevingswerken

reiniging en herstellingen buitengevel, behoudens degene die

opgenomen zijn

exclusief altaar aanpassingen

exclusief brug en orgel aanpassingen

exclusief opknappen dak

honoraria (architectuur / adviseurs / e.d.)

toezichtkosten

leges en overheidskosten

financieringskosten

rente verliezen

negatief advies welstand

asbestsanering

p.m. kosten

inhuizen, verhuizen en uithuizen

niet genoemde kosten

gebouwdelen buiten het plangebied

gefaseerde opleveringen



INSTALLATIEKOSTEN BEREKENING						
CONCEPT 'DAGVOORZIENING / FAMILIE HUIS'						
Totaal oppervlakte BVO onderverdeling in stadswerkplaats en school						
		Oppervlakte BVO				
		Oppervlakte Functie				
Discipline	Hoofdgroep code	Elementgroep Code	Elementgroep (EG)	Omschrijving	Totaal EG pm ² in € (euro)	Totaal EG Code in € (euro)
Mechanische installaties	50					66.820,00
		51	warmteopwekking			
		52	afvoersysteem			
		53	water-installatie			
		54	gas-installatie			
		55	koel-installatie			
		56	warmte distributie			
		57	luchtbehandelings-installatie			
		58	klimaatregelings-installatie			
		59	mechanische installatie			
Electrische installaties	60					25.830,00
		61	centrale energievoorziening			
		62	krachtinstallatie			
		63	lichtinstallatie			
		64	communicatie installatie			
		65	beveiligingsinstallatie			
		66	transport			
		67	gebouwbeheer- systeem			
		69	electrische installaties algemeen			
Sub-totaal Installatiekosten						92.650,00
Groot-totaal Installatiekosten						

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

BOUWKOSTEN BEREKENING				
CONCEPT 'DAGVOORZIENING / FAMILIE HUIS'				
Totaal Directe Bouwkosten			237.388,04	237.388,04
	x % onvoorzien	10 %	23.738,80	
Totaal inclusief onvoorzien				261.126,84
	ABK / CAR-verzekering	10 %	26.112,68	
				287.239,52
	Algemene kosten	7 %	20.106,77	
				307.346,29
	Winst en risico	3 %	9.220.39	
Totaal bouwkosten excl. BTW			316.566,68	316.566,68
	[nevenaanneming met coördinatie bij bouwkundig aannemer]			
	installaties			
	aansluitkosten per m²			
	advies en coördinatie installaties			
Totaal kosten installatie excl. BTW				
Totaal kosten inclusief installatie - excl. BTW				316.566,68

Hoofdstuk 5 - Haalbaarheid.

D. Haalbaarheid - Herbestemming op de Walas Methode

- Toetsing op haalbaarheid op basis van geleidelijke waardeontwikkeling.
- Organisatorische haalbaarheid.
- Bouwkundige / Financiële haalbaarheid en dekkingsmiddelen.

Het kerkbestuur van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand in Kunrade heeft aan Walas gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Deze uitnodiging aan Walas berust op het feit dat Walas op een andere manier te werk gaat dan traditionele projectontwikkeling.



Walas houdt zich bezig met stadsontwikkeling in de brede zin van het woord. Het werk van Walas draait om stadsontwikkeling, wij helpen mensen ervoor te zorgen dat de activiteiten en de wensen en behoeftes van inwoners en andere gebruikers van steden een vitaal en levenskrachtig geheel maken. Walas vertaalt alles wat mensen van de stad verlangen in haar Creative City Concepts. Hergebruik en de revitalisering van industrieel en stedelijk erfgoed, waaronder kerkgebouwen, en stedelijke gebieden is voor Walas een geliefd onderwerp.



Het effectief en duurzaam programmeren van activiteiten en functies in nauwe samenwerking met de bewoners en gebruikers van de stad is onze kerntaak. Dit leidt tot meervoudige waardeontwikkeling: economisch, sociaal, cultureel, duurzaam en ecologisch. Vanuit die waardeontwikkeling is de financiële waardeontwikkeling eveneens van groot belang. Deze maakt het mogelijk om vanuit de economische activiteit de vastgoedontwikkeling en gebiedsrealisatie tot stand te brengen.

Walas herontwikkelt erfgoed, met respect voor de cultuurhistorische waarden, omdat erfgoed bijdraagt aan de waardering, betrokkenheid en inzet van mensen voor hun leefomgeving.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

- First in - Last out

In de Walas Concepts methodiek staan de gebruikers centraal. Dit is een waarborg voor economische en sociale duurzaamheid. Duurzaamheid draait om systemen die zichzelf langdurig in stand kunnen houden. Zonder een goede sociale en economische verankering is dit onmogelijk. Mensen moeten zich blijvend kunnen ontplooiën, elkaar activeren en zichzelf en hun omgeving (her)ontwikkelen. De omgeving moet zich aan deze activiteiten kunnen aanpassen, niet andersom.

World of Walas

Walas First In Last Out

De verschillende onderdelen van de keten onderscheiden we als volgt:

First In

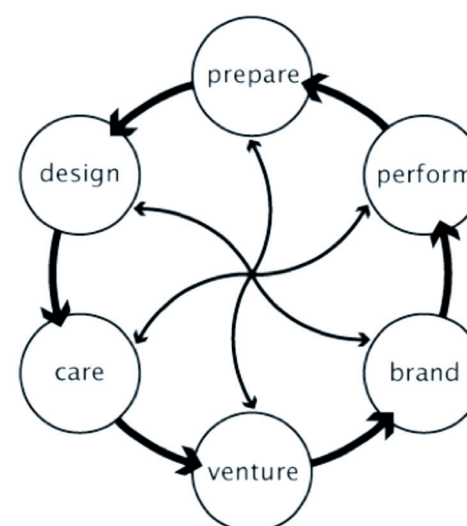
Plan the Work

prepare - design - care

Last Out

Work the Plan

venture - brand - perform



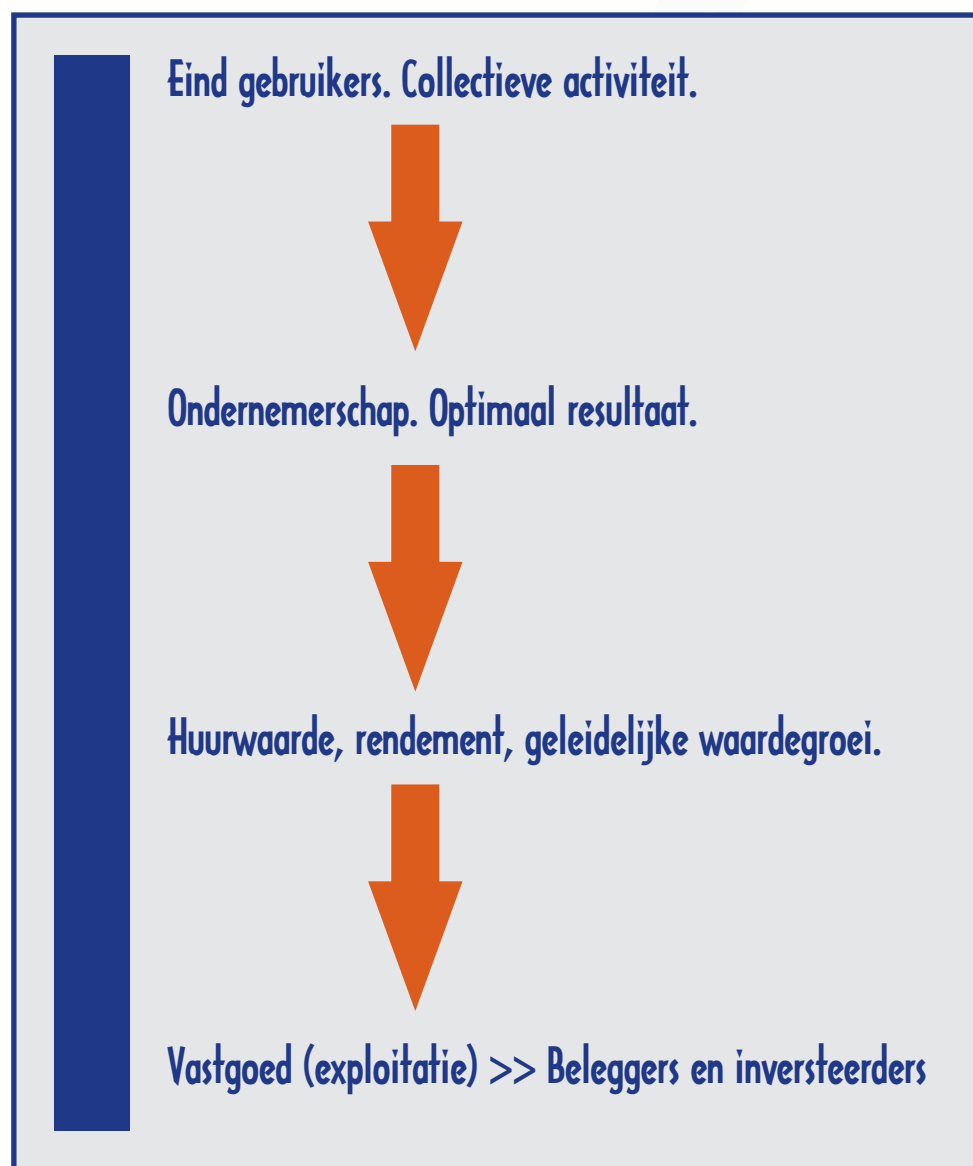
De projecten zijn sterk afgestemd op een duurzame en effectieve exploitatiefase.

Gezamenlijk met partners wordt gezorgd voor advies en onderzoek, ontwerp, procesmanagement en gemeenschapontwikkeling. Walas is ongeëvenaard in de programmering, realisatie en branding van activiteiten en concepten.

Doelgericht en resultaatgericht werkt Walas aan meervoudige waardeontwikkeling rondom de projecten. Er wordt waarde gecreëerd door het optimaliseren van de economische, sociale en/of culturele activiteiten. Er wordt gezocht naar technisch en economisch duurzame oplossingen en een geleidelijke financiering. Dit proces leidt tot een optimale waardeontwikkeling voor het desbetreffende vastgoed. De aanpak van Walas Concepts kan de doorloopsnelheid van de projecten aanzienlijk versnellen, alsmede het rendement doen toenemen. Walas is gewend te werken met complexe heterogene projecten, met een grote verscheidenheid aan stakeholders en belangen en weet op basis van haar concepten deze belangen tot sterke, dynamische en vermarktbaar eenheden te bundelen. Vanuit haar ruime ervaring met alle aspecten van duurzame en vitale stedelijke ontwikkeling in zowel Noord-Amerika als in Nederland, is Walas auteur van het Earth Charter Cities Manifesto.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Toetsing op haalbaarheid op basis van geleidelijke waardeontwikkeling.



Medegebruik mogelijk maken in de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand in Kunrade in de vorm van een geleidelijke ontwikkeling zal in eerste instantie een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het dorp Kunrade en Voerendaal als geheel. De kerk in Kunrade kenmerkt zich als een moderne functionele zeshoekige zaalkerk met een lagere ombouw. Deze kenmerken maken medegebruik in geleidelijke ontwikkeling interessant.

Herontwikkeling in de vorm van medegebruik gaat uit van waardecreatie. De waardecreatie van vastgoed wordt door middel van een uitgebreid exploitatiemodel bereikt door het ontwikkelen en laten doorgroeien van economische activiteiten. De waardecreatie van vastgoed is gekoppeld aan het succes van de resultaten van de uiteindelijke gebruikers. Deze toegevoegde waarde heeft zijn weerslag op alle betrokkenen; de huurder, de beheerder, verhuurder, ontwikkelaar en eindbelegger. In het geval van een Familie Huis in Kunrade kan de waardecreatie geleidelijk ontwikkelen en doorgroeien door de omgeving rondom de kerk mee te nemen in het concept.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Organisatorische haalbaarheid:

- **Organisatievorm: rolverdeling tussen eigenaar en gebruikers qua onderhoud, restauratie, beheer en exploitatie**
- **Beheer- en exploitatieorganisatie**
- **Bestuurlijke structuur**

Voor de organisatievorm voor het realiseren van herbestemmingen in kerken, in dit geval **een Familie Huis / dagvoorziening**, zijn verschillende oplossingen denkbaar, een daarvan is bij de traditionele vorm al besproken.

Voor het realiseren van herbestemmingen in kerken, zijn nog meer organisatievormen mogelijk die perspectief bieden. Het gezamenlijk ontwikkelen en beheren van een portefeuille met medegebruik en herbestemming van kerkgebouwen, uitgaande van diversiteit en de kernkwaliteiten van de regio, biedt perspectief voor de kerkgebouwen in het Dekenaat Heerlen.

Er zijn drie organisatievormen die – niet op traditionele manier – herbestemming mogelijk kunnen maken.

- 1) Het kerkbestuur blijft eigenaar en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het kerkgebouw. Evenals de programmering van (verschillende) functies en de verhuur aan gebruikers zal verzorgd worden door het kerkbestuur. Het kerkbestuur zal bij deze vorm zelf de financiële middelen bij elkaar moeten brengen voor noodzakelijke aanpassingen.
- 2) Het kerkbestuur blijft eigenaar, en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud. Het beheer en de exploitatie wordt ondergebracht bij een externe partij. Evenals de programmering van (verschillende) functies en de verhuur aan gebruikers zal verzorgd worden door de externe partij. De financiële middelen voor noodzakelijke aanpassingen zullen bij elkaar gebracht moeten worden door het kerkbestuur.
- 3) Het kerkbestuur kan het kerkgebouw inbrengen in een NV of een soortgelijke constructie. Het eigendom en daarmee het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het kerkgebouw wordt daarmee in de rechtsvorm ondergebracht. Een van de doelen van een dergelijke constructie is kerkbesturen ontzorgen en ze verlossen van een instandhoudingsverplichting en mogelijke oplopende schulden stopzetten. Een NV kent een flexibele structuur waarbij verschillende aandelen kunnen worden uitgegeven. Met het inbrengen van een kerkgebouw wordt het kerkbestuur deeleigenaar via aandelen. Ook andere belanghebbende, parochianen, kunnen als particuliere investeerder in de vorm van crowdfunding betrokken blijven bij de herontwikkeling van 'hun' kerk. Bij een positieve exploitatie van het collectief van de ingebrachte kerken ontvangt het kerkbestuur als aandeelhouder een dividenduitkering. Bij een mogelijke vervreemding van het gebouw wordt de ingebrachte waarde uitgekeerd.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

De beheer- en exploitatieorganisatie hangt af van de te kiezen organisatievorm. In het geval van de eerste organisatievorm, waarbij het kerkbestuur eigenaar blijft, is het kerkbestuur ook alleen verantwoordelijk voor de beheer- en exploitatieorganisatie. Bij de tweede organisatievorm, zal de externe partij de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie op zich nemen. Bij de derde organisatievorm, waarbij gekozen wordt voor een collectieve samenwerkingsvorm is het mogelijk gebruik te maken van de middelen van de verschillende deelnemende partners. Dit kunnen middelen zijn in de vorm van geld, materialen, kennis, expertise, menskracht, contacten en andere materiële en immateriële inbreng.

De bestuurlijke structuur hangt ook af van de te kiezen organisatievorm. Bij de eerste en tweede vorm blijft het kerkbestuur eigenaar en blijft daarmee het kerkbestuur, volgens het canoniek recht (het wetboek van het kerkelijk recht), verantwoording schuldig aan en afhankelijk van de goedkeuring van het bisdom Roermond. Bij de derde vorm, **een collectieve samenwerkingsvorm**, dient er een goed corporate bestuurlijk beleid opgesteld te worden. Belangen van alle partijen moeten vertaald worden naar beleidsuitgangspunten en beleidsplannen. Ook het belang van het bisdom zal hierin meegenomen worden. De uitkomsten daarvan en de toekomstverwachtingen worden gedeeld met alle stakeholders; deelnemers, toezichthouders, aandeelhouders en de samenleving als geheel. In dit beleid worden ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de deelnemers, toezichthouders en aandeelhouders beschreven, zodat het gemeenschappelijke doel het uitgangspunt en middelpunt blijft en geen partner de middelen kan aanwenden voor eigen gebruik buiten het gemeenschappelijke doel.

Waarom bieden deze vormen perspectief? Alle drie de vormen gaan in eerste instantie niet uit van koop. Geen grote investeringen worden vooraf gemaakt, zoals bijvoorbeeld koop, voordat de daadwerkelijk herbestemming zal plaatsvinden. Hierdoor kan kapitaal direct worden ingezet in transformatie dan wel geleidelijke groei. Bij de derde vorm is er een mogelijkheid om een groot aantal belanghebbenden deel te laten nemen als aandeelhouder en te laten delen in het beleid via medezeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders. Daarbij is er de mogelijkheid om de winst, na aftrek van dividend aan de aandeelhouders, verplicht ten goede te laten komen aan de doelstellingen, zoals behoud en beheer van kerkgebouwen. In het geval van de keuze voor een collectieve samenwerkingsvorm is het mogelijk gebruik te maken van de middelen van de verschillende deelnemende partners. Dit kunnen middelen zijn in de vorm van geldmiddelen, materialen, kennis, expertise, menskracht, contacten en andere materiële en immateriële inbreng.



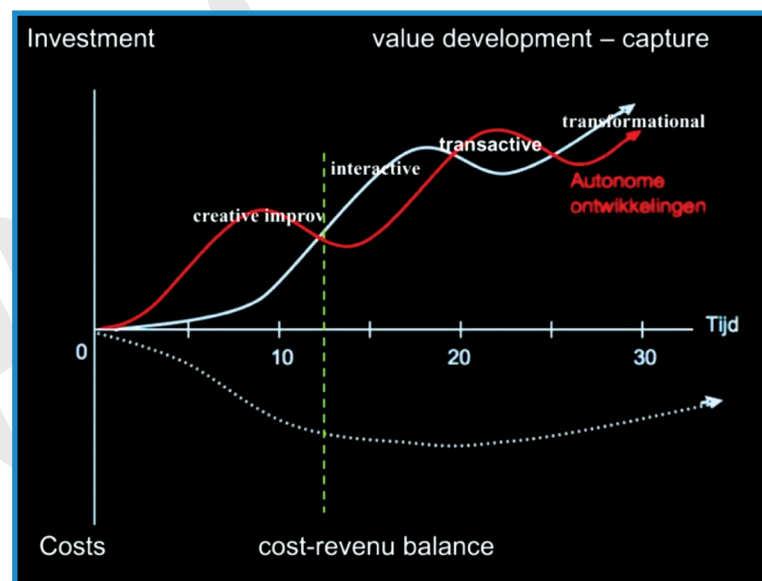
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Bouwkundige en financiële haalbaarheid.

- geleidelijke groei

Geleidelijke groei – zowel bouwkundig als financieel

In de aanpak van Walas Concepts, gebaseerd op het effectieve Canadese model van herontwikkelen, worden investeringen pas gedaan indien, en voor zover, gebruik al is gerealiseerd. De aanvangsinvesteringen zullen kleiner zijn en de koppelingen van investeringen aan terugverdienkracht door het gerealiseerd gebruik, leidt tot een systeem van geleidelijke maar significante waardegroei.



In het geval van **een Familie huis/dagvoorziening** wordt eerst gekeken naar het absorptievermogen van het kerkgebouw 'as-is'. Met name in de eerste creatieve bruikleenfase zal gebruik worden gemaakt van het absorptievermogen en wordt (her)activering van de kerk in gang gezet middels kleinschalige activiteiten. Vervolgens zal geïnventariseerd moeten worden welke bouwkundige aanpassingen gedaan moeten worden voor functioneel gebruik van een Familie Huis/dagvoorziening, dit kan indien mogelijk gefaseerd plaatsvinden. Een van de belangrijke aspecten zijn zorgvoorzieningen zoals een invalide toilet, verwarming en het afscheiden van de dagkapel van de grote kerkzaal.

Het (her)activeren van het kerkgebouw zal gekenmerkt worden door het First in Last Out principe waarbij het gaat om exploitatie en creëren van cashflow. Geleidelijke groei en financiering zijn de keyfactoren.

Walas streeft bij al haar projecten naar een rendabele herbestemming: een herbestemming is op de langere termijn alleen succesvol als er een redelijk vooruitzicht is op een rendabele exploitatie; dit is de beste waarborg voor duurzaam behoud. Walas adviseert het dekenaat in het Dekaal Kerkenplan "Perspectief voor kerken in het dekenaat Heerlen" dan ook om de medegebruikte en herbestemde kerken onder te brengen in een fonds, waarbinnen geleidelijke waarde-creatie en onderlinge verevening mogelijk wordt. Zo kunnen meer cultuurhistorisch waardevolle kerken behouden blijven dan wanneer alleen de meest waardevolle en marktconforme kerkgebouwen verkocht worden aan de hoogste bidder.

BOUWKOSTENRAMING OP BASIS VAN KENGETALLEN

(VO-RAMING - EXCLUSIEF STAARTKOSTEN EN EXCLUSIEF BTW)

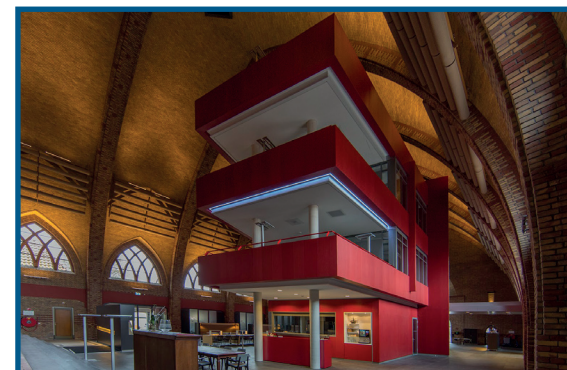
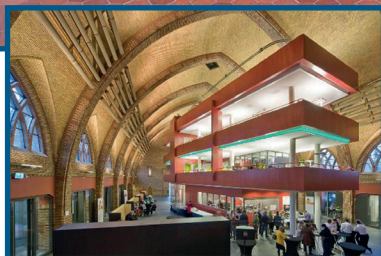
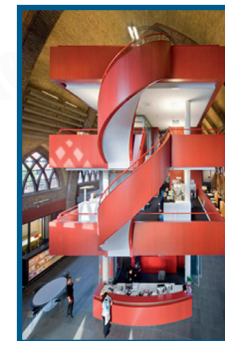
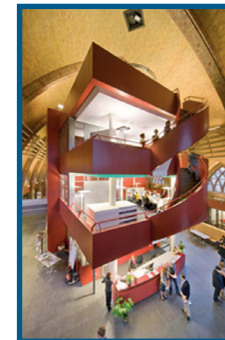
Code	Omschrijving	Elementgroep (EG)	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid in € (euro)	Subtotaal in € (euro)	Totaal in € (euro)
10	Sloopwerken						
20, 30	Bovenbouw						
21, 31	buitenwanden						
22, 32	binnenwanden						18.900,00
		<i>schuifwand</i>	42,00	m ²	450,00	18.900,00	
23, 33	vloeren, galerijen						
24, 34	trappen, hellingen						
25, 35	plafonds						
27, 37	daken						
28	hoofddraagconstructies						
29, 39	bovenbouw algemeen						18.950,00
		<i>aanpassen: toilet incl. tegels en sanitair</i>	1,00	stk	1.450,00		
		<i>eenvoudige keuken</i>	1,00	pst	17.500,00		
30	Afbouw						
31	buitenwandopeningen	<i>zie 21</i>					
32	binnenwandopeningen	<i>zie 22</i>					
33	vloeropeningen	<i>zie 23</i>					
34	balustrades, traphekken	<i>zie 24</i>					
35	plafonds	<i>zie 25</i>					
37	dakopeningen						
38	inbouwpakketten						
39	afbouw algemeen	<i>zie 29</i>					
40	Afwerking						
41	buitenwandenafterking	<i>zie 21</i>					
42	binnenwandenafterking	<i>zie 22</i>					
43	vloerafterkingen	<i>zie 23</i>					
44	trap- en hellingafterking	<i>zie 24</i>					
45	plafondafterkingen	<i>zie 25</i>					
47	dakafterkingen	<i>zie 27</i>					
48	afterkingspakketten						
49	afterking algemeen						

BOUWKOSTENRAMING OP BASIS VAN KENGETALLEN
(VO-RAMING - EXCLUSIEF STAARTKOSTEN EN EXCLUSIEF BTW)

Code	Omschrijving	Elementgroep (EG)	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid in € (euro)	Subtotaal in € (euro)	Totaal in € (euro)
50, 60	Installaties						92.650,00
	[richtprijs]	installaties E + W eenvoudig	1,00	m² BVO	115,00		
70	Interieur						
	fase 1						4.200,00
		stalen 'basisframe' (13,5 kg/m²)	1,00	stk	2.400,00	2.400,00	
		canvas doeken	30,00	m²	60,00	1.800,00	
	fase 2						19.338,84
		stalen 'basisframe'	3,00	stk	2.400,00	7.200,00	
		houten ombouw (massief hout 'uitstraling')	82,58	m²	75,00	6.193,44	
		houten achterwand (massief hout 'uitstraling')	64,27	m²	75,00	4.820,40	
		rails	22,50	m¹	50,00	1.125,00	
	fase 3						28.783,07
		stalen 'basisframe'	3,00	stk	2.400,00	7.200,00	
		houten ombouw (massief hout 'uitstraling')	82,58	m²	75,00	6.193,44	
		houten achterwand (massief hout 'uitstraling')	64,27	m²	75,00	4.820,40	
		rails	22,50	m¹	50,00	1.125,00	
		dak (massief hout 'uitstraling')	55,58	m²	75,00	4.168,13	
		rand op dak (massief hout 'uitstraling')	30,358	m²	75,00	2.276,10	
		trap incl. bordes	2,00	stk	1.500,00	3.000,00	
	fase 4						54.566,13
		fase 3 - 2x minus trappen	2,00	stk	27.283,07	51.566,13	
80	Losse inrichting						
	door de gebruiker						
90	Terrein en Opstallen						
	exclusief						
....	Onvoorzien etc.						79.178,64
		Verzekering / 10 % onvoorzien / coördinatie				79.178,64	
	Totale kosten	<i>inclusief bovenbouwkosten</i>					316.566,68

De Pastoor van Arskerk in Eindhoven (Multifunctioneel gebouw)

De Pastoor van Arskerk is altijd een gebouw geweest dat een centrale en belangrijke rol vervulde voor de wijk en haar bewoners. Om dit in de toekomst ook te waarborgen kocht woningcorporatie Woonbedrijf de kerk en gaf haar een maatschappelijke bestemming. Uitgangspunt is dat de organisaties in Elf13, de nieuwe naam voor het gebouw, samenwerken en elkaar versterken. Combinatie Jeugdzorg en buurtvereniging Pastoor van Arsplein waren vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel gebouw. Ook een tandarts, een huisarts, een NLP trainingscentrum en creatief begeleidingscentrum Boeday hebben er inmiddels hun plek gevonden.



Hoofdstuk 5 - Haalbaarheid.

E. Overig

- Sloop.
- Subsidieregelingen.

Sloop

Medegebruik of herbestemming mogelijk maken in een kerkgebouw kan een lang proces zijn. Bij het niet (op tijd) vinden van een of meerdere geschikte functies waardoor een gebouw leeg komt te staan en daardoor in verval raakt, is er wellicht de neiging om het kerkgebouw, indien het geen rijks- of gemeentelijk monument is, alsnog af te breken. Vooral bij traditionele projectontwikkeling, waarbij grote investeringen vooraf gedaan worden zullen sommigen wellicht terugschrikken vanwege de kosten die nog gemaakt moeten worden om medegebruik mogelijk te maken. Zeker met de onzekere gedachte of er na realisatie voldoende inkomsten gegenereerd kunnen worden.

Hoe men het ook wendt of keert, sloop is op meerdere vlakken, de minst goede oplossing.

Wat zijn de sloopkosten? Wat is de grondwaarde van het gebouw? Wat zijn de ontwikkelingsplannen voor de gemeente? Wat komt er voor het gesloopte gebouw in de plaats, wat is het alternatief? Al deze vragen dienen gesteld te worden wanneer men sloop overweegt. Op enkele vragen wordt summier ingegaan.

Sloopkosten

Niet alleen het gebouw geschikt maken voor medegebruik of herbestemming vergt een zekere investering, ook het slopen van een gebouw kost geld. Uitgaande van de sloopkosten van een gemiddeld kantoorgebouw (Bouwkostenkompas 2013) (waarbij men zich moet realiseren dat een kerkgebouw veel ingewikkelder is en dus duurder om te slopen) gaat men uit van richtbedragen van € 24 - 29 per m² per bouwlaag. Het slopen van een kerkgebouw met een oppervlakte van 940 m² en een goothoogte van 8m (= 2 verdiepingen) kost dan minimaal tussen de $2 \times 22.560 = € 45.120$ en $2 \times 27.260 = € 54.520$. Daarbovenop komen nog extra kosten voor het slopen van de kerktoeren of campanile, voor grote overspanningen en voor milieubelastende stoffen, zoals bijvoorbeeld asbesthoudende materialen. Ook zijn hier nog niet de kosten bij inbegrepen van het respectvol verwijderen van de inventaris en de kerkelijke kunstwerken, zoals kerkbanken, altaar, klokken, beelden, kruiswegstatie, glas- in loodramen en schilderijen.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Alternatief voor het gebouw

Blijvende leegstand van een gebouw, zeker een kerkgebouw dat meestal op een prominente plek in de wijk gelegen is, heeft een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit, de belevingswaarde en de aantrekkingskracht van een dorp of stad. Sloop zou kunnen leiden tot een braakliggend terrein wanneer er geen budget en/of ontwikkelingsplannen zijn binnen de gemeente. Zeker in gebieden die te kampen hebben met krimp waardoor er geen behoefte is aan nieuwbouw.

Subsidieregelingen

Er zijn diverse fondsen die financiële ondersteuning bieden bij projecten voor maatschappelijke ondersteuning, vaak specifiek voor mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld:

- ✓ De Fundatie Van den Santheuvel, Sobbe verstrekt giften aan maatschappelijke projecten met maatschappelijke doelstellingen, zoals ook gehandicapten- en ziekenzorg, buurtcentra en werkgelegenheidsprojecten.
- ✓ Het Revalidatiefonds steunt projecten die bijdragen aan een toegankelijke samenleving voor mensen met een lichamelijke handicap.
- ✓ Het Skanfonds ondersteunt initiatieven die maatschappelijke participatie mogelijk maakt van mensen in kwetsbare posities, zoals ex-gedetineerden of vluchtelingen.
- ✓ Het SNS Reaalfonds steunt ondernemende initiatieven in cultuur en cultuureducatie en wil vernieuwende projecten van kunstenaars mogelijk maken.
- ✓ Samenwerkende Fondsen Buiten Spelen stimuleert toegankelijke buurtspeelplekken, bijvoorbeeld door nieuwe speeltoestellen aan te schaffen.
- ✓ Het VSB Fonds steunt projecten die de betrokkenheid bij de samenleving vergroten, via ontmoeting, participatie, bewustwording en inspiratie.
- ✓ Stichting Start Foundation streeft naar een arbeidsmarkt waar iedereen welkom is en steunt vernieuwende experimenten en ondernemingen die zorgen dat mensen met minder kansen ook aan het werk komen.

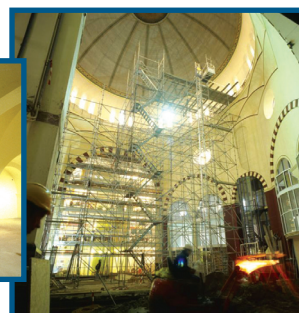
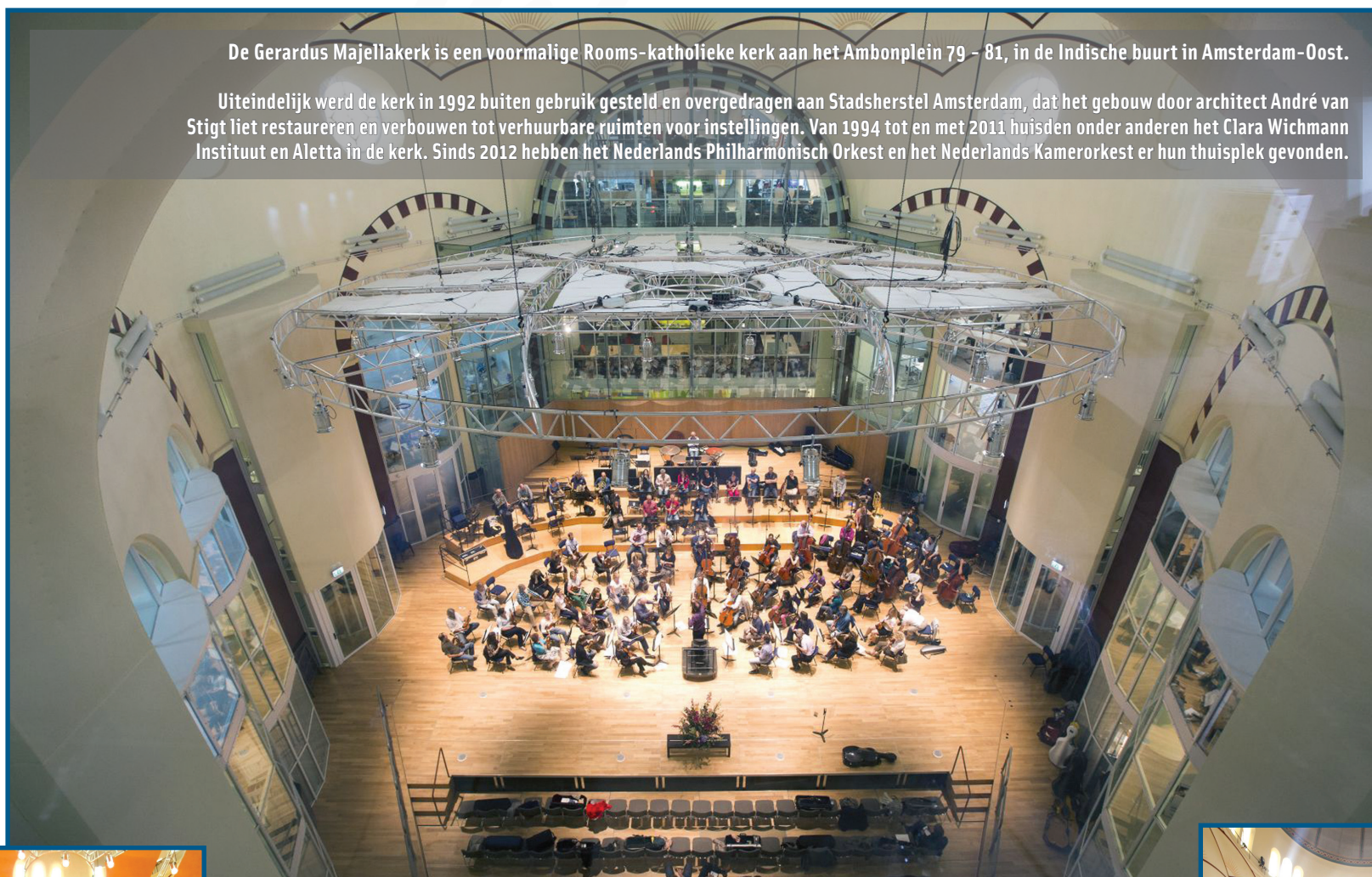
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

- ✓ Fonds Cultuurparticipatie steunt amateurverenigingen en instellingen voor cultuureducatie en volkscultuur om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk mensen actief aan kunst en cultuur doen.
- ✓ Stichting DOEN steunt ondernemende, eigenzinnige en duurzame initiatieven die zich bezighouden met duurzame ontwikkeling, sociale cohesie, cultuur en welzijn.
- ✓ Prins Bernhard Cultuurfonds ondersteunt cultuur en monumenten.
- ✓ Oranje Fonds bevordert participatie, sociale samenhang en participatie, door de sociale infrastructuur te verbeteren of te vernieuwen.
- ✓ De stadsregio Parkstad maakt deel uit van de Euregio Maas-Rijn (EMR), waarin naast het zuiden van de provincie Limburg ook de provincies Limburg en Luik en de Duitstalige Gemeenschap (België) en de Region Aachen (Duitsland) deelnemen. De EMR ondersteunt en stimuleert initiatieven op diverse thema's. Op het thema 'economie en innovatie, cultuur en toerisme, gezondheidszorg etc.' stimuleert de EMR de samenwerking van kennisinstellingen, de ontwikkeling van commercialisering van een gemeenschappelijk aanbod, de samenwerking op het vlak van cultuur en het verbeteren van de samenwerking tussen (semi)residentiële en ambulante (thuis)zorgvoorzieningen en tussen universiteiten/hogescholen en zorginstellingen.
- ✓ Bij een mogelijke herbestemming van kerkgebouwen is het verstandig om te bezien welke duurzame technieken ingezet kunnen worden om het kerkgebouw te verwarmen, koelen, ventileren en te verlichten. Het Rijk kent diverse subsidieregelingen die het aanbrengen van duurzame technieken ondersteunen, zoals de Energie Investeringsaftrek (EIA), de Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Willekeurige afschrijving Milieu-investering (VAMIL). Deze regelingen zijn bijvoorbeeld bedoeld voor het aanbrengen van zo'n 300 technieken, waaronder HR-glas, isolatie, een warmtepomp of warmtekrachtinstallatie, waterbesparend toilet, regenwater-benuttingsinstallatie, vegetatiedak, zonnepanelen, zonnecollectoren of windturbines. Deze regelingen zijn echter alleen van toepassing op bedrijven, niet op particulieren, verenigingen of stichtingen.
- ✓ Als men ervoor kiest om energie te gaan opwekken uit biomassa dan kan men in aanmerking komen voor een subsidie via de Stimuleringsregeling Duurzame Energie (SDE+).

De Gerardus Majellakerk in Amsterdam (Repetitie & Concert Accomodatie)

De Gerardus Majellakerk is een voormalige Rooms-katholieke kerk aan het Ambonplein 79 – 81, in de Indische buurt in Amsterdam-Oost.

Uiteindelijk werd de kerk in 1992 buiten gebruik gesteld en overgedragen aan Stadsherstel Amsterdam, dat het gebouw door architect André van Stigt liet restaureren en verbouwen tot verhuurbare ruimten voor instellingen. Van 1994 tot en met 2011 huisden onder anderen het Clara Wichmann Instituut en Aletta in de kerk. Sinds 2012 hebben het Nederlands Philharmonisch Orkest en het Nederlands Kamerorkest er hun thuisplek gevonden.



Hoofdstuk 6 - Fasering.

Fasering - Traditionele ontwikkeling

Traditioneel doorloopt de herbestemming van gebouwen in de regel 5 fases. Het haalbaarheidsonderzoek markeert de eerste fase, de initiatieffase. Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek kunnen de fases 2 t/m 5 doorlopen worden om uiteindelijk tot realisatie te komen.

1. **Initiatieffase:** In de initiatieffase vindt de oriëntatie op de haalbaarheid van een initiatief plaats. In hoofdlijnen worden de marktpotentie, de ruimtebehoefte, het benodigde investeringsbedrag en de te verwachten exploitatie verkend. Verder worden eventuele partners verkennend bij het proces betrokken. In het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden wordt het concept uiteengezet en wordt aangegeven of het een kansrijk initiatief kan worden.
2. **Definitieffase:** In deze fase wordt het concept van de herbestemmingsmogelijkheden verder uitgewerkt en vertaald in een programma van eisen op het gebied van ruimte, vergunningen, financiën en organisatie. Tevens wordt een architect en zo nodig andere adviseurs geselecteerd.
3. **Ontwerpfase:** In deze fase wordt het concept uitgewerkt in een gedetailleerd inrichtingsplan in de vorm van een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek. Tevens worden afspraken gemaakt over de uitvoeringsorganisatie en wordt de aannemer geselecteerd.
4. **Bouwfase:** Start en uitvoering van de inrichtingsmaatregelen met selectie van participanten, zo nodig aanbesteding en juridisch en financiële controle op de plannen. Deze fase leidt tot de uiteindelijke oplevering.
5. **Beheerfase:** Vastleggen van afspraken over exploitatie, beheer en onderhoud van het kerkgebouw en in gebruik nemen van het gebouw.

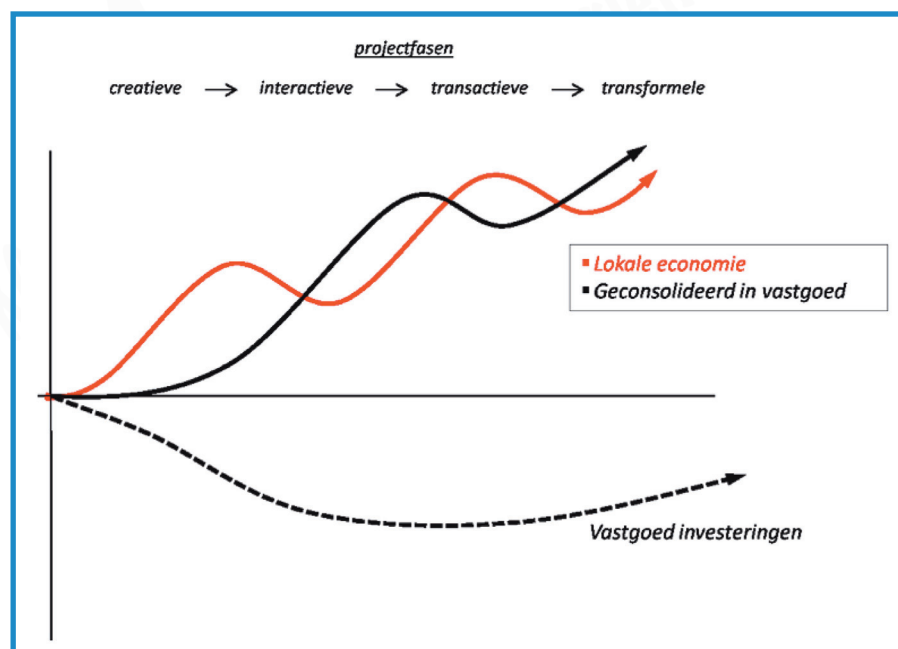
PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Fasering - aan de hand van geleidelijke ontwikkeling

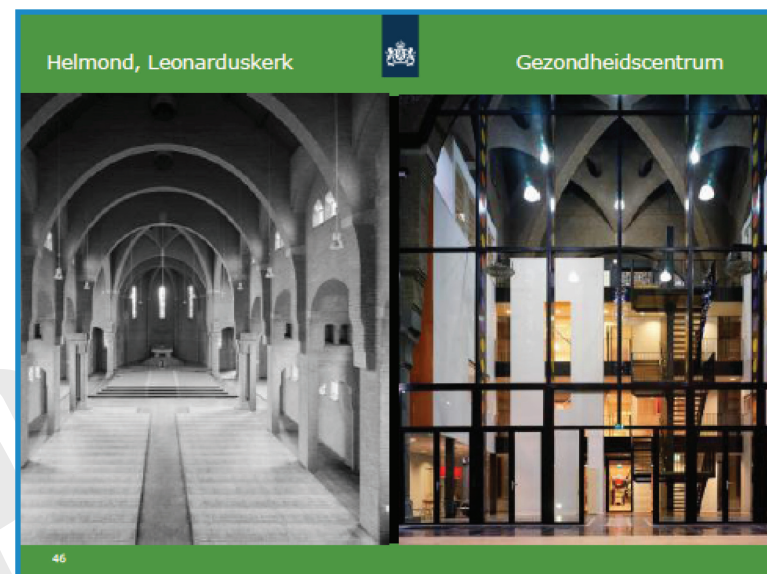
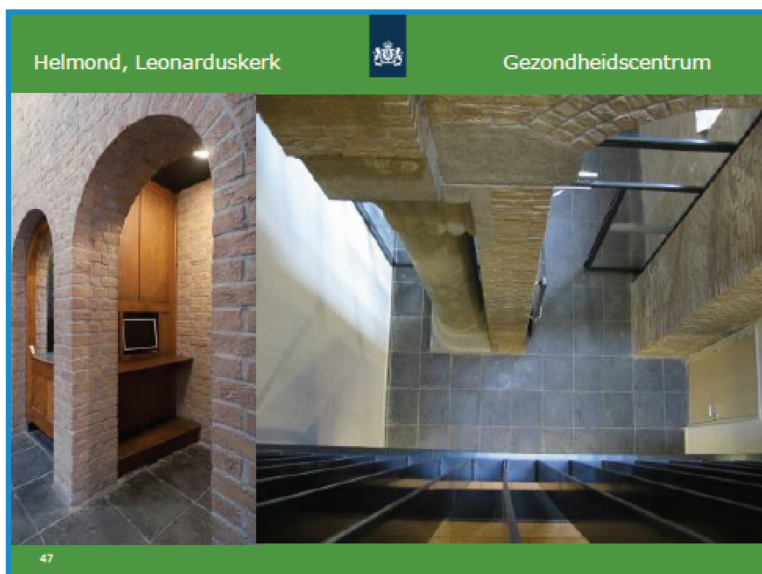
Onderdeel van de visie van Walas is geleidelijkheid. Geleidelijke ontwikkeling, geleidelijke waardecreatie en geleidelijke financiering. Juist in deze geleidelijkheid zit de sleutel tot echte waardeontwikkeling en wijkt de Walas methode significant af van traditionele ontwikkelmethodes.

Net zoals op de traditionele manier is de eerste fase, de initiatieffase. Vervolgens is het kenmerkend voor geleidelijke vastgoed- en stedelijke ontwikkeling dat er onderscheid wordt gemaakt tussen een aantal typerende fasen. Voor elk gebouw, in dit geval de kerk van O.L.V. van Altijddurende Bijstand, zal gestart worden met een conceptvorm van de herbestemmingsmogelijkheden en zal een businessplan worden uitgewerkt. In deze business case wordt verder ingegaan op de te verwachte ontwikkelende waarde. De daaropvolgende fasen hangen sterk af van de uiteindelijke business case. Toch kunnen deze terug gebracht worden tot een natuurlijk proces van waardecreatie en geleidelijkheid. Over het algemeen zijn de fasen; creatief, interactief, transactief, transformeel.

1. **Initiatieffase:** In de initiatieffase vindt de oriëntatie op de haalbaarheid van een initiatief plaats. In hoofdlijnen worden de marktpotentie, de ruimtebehoefte, het benodigde investeringsbedrag en de te verwachten exploitatie verkend. Verder worden eventuele partners verkennend bij het proces betrokken. In het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden wordt het concept uiteengezet en wordt aangegeven of het een kansrijk initiatief kan worden.
2. **Conceptfase – Business case:** In deze fase wordt het concept van de herbestemmingsmogelijkheden verder uitgewerkt. Het concept wordt vervolgens omgezet in een business case met passende functies en fasering. Hier wordt ook verder ingegaan op de te verwachte ontwikkelende waarde.



PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN



3. **Creatieve fase:** In deze fase wordt het kerkgebouw in gebruik genomen. Afspraken over exploitatie, beheer en onderhoud moeten vooraf gemaakt worden. Bij aanvang worden voornamelijk creatieve functies aangetrokken en worden clusters gevormd. Uit deze eerste gebruikers ontstaat de eerste cashflow. Uit deze eerste cashflows kunnen investeringen in het vastgoed worden gedaan die nodig zijn voor de volgende fase.
4. **Transactieve fase:** In de daaropvolgende fase krijgen de samenwerkingen uit de vorige fase een vaste vorm. Creatieve kunnen doorgroeien en intrek nemen op andere plaatsen. Met de groei van deze bedrijven is er een kleine economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.
5. **Ontwerpfase:** De ontwerpfase valt samen met de creatieve fase en de transactieve fase. Door te kijken naar wat noodzakelijk is en waar behoefte aan is aan de hand van de functies kan een definitief concept met tekeningen gemaakt worden.
6. **Transformele fase:** In deze fase van de ontwikkeling transformeert de kerk en het gebied naar iets nieuws. De kerk en het gebied krijgt een eigen identiteit. Er kan gestart worden met de uitvoering van inrichtingsmaatregelen en bouwkundige ingrepen voor de uiteindelijke functie van bijvoorbeeld een Familie Huis / Dagvoorziening.
7. **Ontwikkeling gebruikers en functies:** Parallel aan de ontwikkeling van waarde en het doorlopen van de verschillende fasen is de ontwikkeling van gebruiksgroepen op de gemiddelde huurwaarde te projecteren. Voor ieder project zijn dit unieke ontwikkelingen en bestaat er geen blauwdruk.
Het Familie Huis / Dagvoorziening kan zich verder ontwikkelen, naarmate er meer cashflow wordt gegenereerd.

Hoofdstuk 7 - Vervolgstappen.

Tussen het besluit om medegebruik van een kerkgebouw mogelijk te maken en daarvoor een gedeelte van de kerk aan de eredienst te onttrekken, en het daadwerkelijk realiseren van een medegebruik zal enkele jaren tijd gaan zitten. Dat komt niet zozeer doordat we te lang talmen, maar vooral doordat er door verschillende organisaties en op verschillende niveaus een antwoord gevonden moet worden op diverse vragen:

- Allereerst is de vraag aan de orde of het kerkbestuur, gezien alle relevante feiten en ontwikkelingen, het kerkgebouw wil afstoten of medegebruik wil mogelijk maken.
- Vervolgens gaat het kerkbestuur nadenken over en kijken naar een nieuw toekomstperspectief. Daarmee probeert het kerkbestuur te voorkomen dat het kerkgebouw leeg komt te staan. Want leegstand leidt tot achteruitgang, waardedaling en kostenstijging en bemoeilijkt het vinden van een haalbare herbestemming.
- Daarna brengt het kerkbestuur het voorstel tot sluiting of medegebruik van het kerkgebouw over aan het bisdom. De procedure kan starten om te komen tot onttrekking aan de eredienst of medegebruik mogelijk te maken.
- Het kerkbestuur kan intussen het haalbaarheidsonderzoek (laten) uitwerken tot een business case om de mogelijkheden voor medegebruik concreet te maken. Een business case kan inzicht brengen in de verwachte opbrengsten om de noodzakelijke investeringen mogelijk te maken.
- Er wordt nogmaals gekeken welke beleidsontwikkelingen mogelijk aanknopingspunten bevatten voor aanvullende functies. Tevens worden gesprekken ingang gezet met de gemeente over de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en of er eventueel een wijzing moet plaatsvinden.
- Het inzicht krijgen in de mogelijke nieuwe functies gaat gepaard met het aanbod van mogelijke nieuwe gebruikers. Een uitvoerende partij of gebruikers zijn nodig om een plan van start te kunnen laten gaan. Daarbij moet een keuze gemaakt worden welke organisatie vorm en welke eigendomsvorm het meest passend is en wie gaat beheren en exploiteren.

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

- Het kerkbestuur zal zich moeten vinden in het voorstel voor medegebruik, de organisatievorm en of ze hiervoor toestemming willen vragen aan het bisdom. Het bisdom is uiteindelijk beslissingsbevoegd.

Bij het mogelijk maken van medegebruik of herbestemming moeten de initiatiefnemers het nodige geduld kunnen opbrengen. De situatie van nu vraagt om een geheel andere aanpak dan voorgaande decennia heeft plaatsgevonden. Het mogelijk maken van medegebruik of herbestemming is een andere fase ingegaan dan de afgelopen decennia. Tijdens de rijke jaren, en voor de crisis, zijn er met veel geld prachtige restauraties uitgevoerd en al dan niet herbestemmingen mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld de boekhandel in de Dominicanenkerk en het Kruisherhotel in Maastricht. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van markant erfgoed op gunstige locaties. Herbestemmingen werden toen vaak gerealiseerd doormiddel van een masterplan en met veel geld van investeerders.

Vanwege de krimp en de crisis komt nu veel meer erfgoed en ander vastgoed leeg te staan, die allemaal met elkaar wedijveren om nieuwe functies aan zich te verbinden. Grote investeerders bieden zich niet of nauwelijks aan. De wens om steden te verdichten en daartoe bestaande gebouwen opnieuw te gebruiken blijft algemeen gedeeld. Het is van belang te werken aan geleidelijke transformaties. Niet in een keer een groots theatraal gebaar, maar bescheiden en pragmatische stapjes voorwaarts.

Hoofdstuk 7 - Conclusies en aanbevelingen.

Het onderzoek naar de haalbaarheid van een mogelijke herbestemming en medegebruik van de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- ***Het kerkgebouw is een cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend element in Kunrade als parochie, als in Voerendaal. De kerk is door haar functionele opzet het behouden meer dan waard. Dit vraagt om maximale aandacht en inzet van alle stakeholders om een passende herbestemming te vinden en te realiseren.***
- ***Het kerkgebouw is onderdeel van de gemeenschap. Het gebouw is opgericht en gebouwd met financiële middelen en handen van de parochianen en dient onderdeel uit te blijven maken van de gemeenschap van die parochianen.***

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

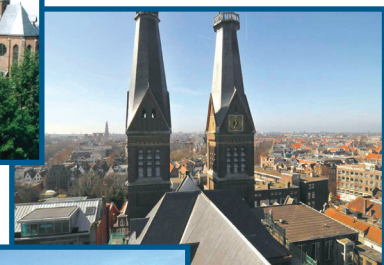
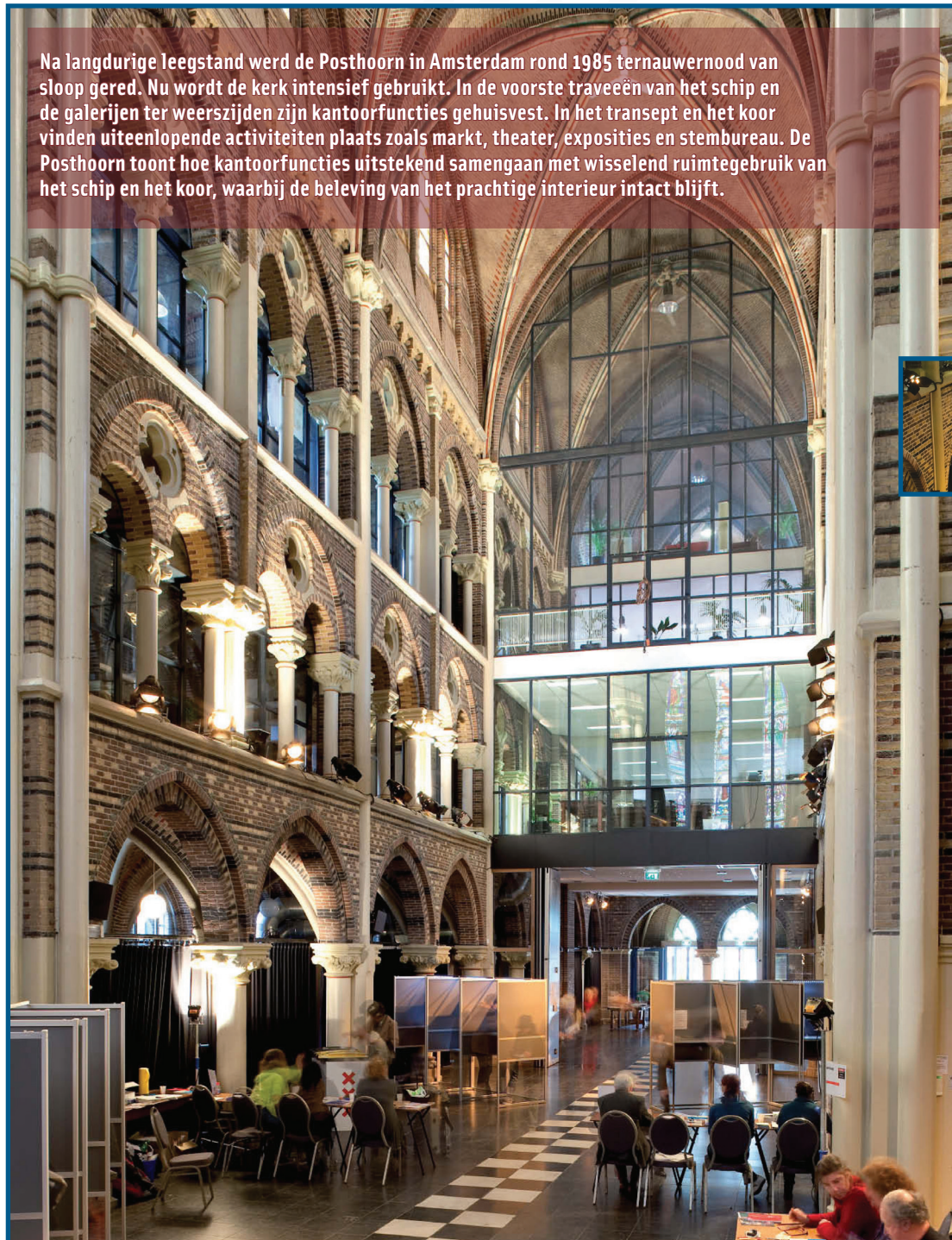
- *Het verdient aanbeveling om ontwikkelingen in een wijk in eerste instantie te streven naar de inzet van cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende (kerk)gebouwen in plaats van te denken aan sloop en nieuwbouw.*
- *Het streven naar herontwikkeling, transformatie en herbestemming van beeldbepalend cultureel erfgoed wordt de komende jaren centraal gesteld in het beleid van de gemeente Voerendaal, alsmede door Parkstad Limburg en de provincie Limburg. Het is aan te bevelen deze partijen betrokken te houden bij de ontwikkeling naar medegebruik danwel herbestemming.*
- *Het verdient ten alle tijden de voorkeur om bij medegebruik en herbestemming van het kerkgebouw te zoeken naar een (combinatie van) functie(s), die de gemeenschapsfunctie van het kerkgebouw in ere hersteld.*
- *Het is aan te beleven om niet te zoeken naar slechts een grote partij, maar naar meerdere functies of activiteiten om medegebruik of herbestemming mogelijk te maken in het kerkgebouw. Op deze manier wordt er meer draagvlak gecreëerd en gaat het gebouw een stabiele toekomst tegemoet.*
- *De demografische ontwikkelingen laat zien dat het percentage ouderen de komende decennia sterk toeneemt. De zorgbehoefte van oude ouderen wordt groter en er wordt meer aanspraak gemaakt op maatschappelijk zorg en verzorging door bijvoorbeeld buurtbewoners en mantelzorg. De ontwikkelingen op het gebied van zorg laten zien dat er sterk ingezet wordt op kostenreductie, onder andere door samenwerking en efficiëntie in het zorgaanbod en door mensen langer zelfstandig te laten zijn met behulp van ondersteuning. De vraag naar sociaal- maatschappelijke voorzieningen zal alleen maar toenemen. Het concept van een familiehuis kan hier goed op aansluiten.*
- *Het streven naar efficiëntie en een goede samenwerking tussen verschillende partijen in Kunrade en Voerendaal is een aanbeveling. Zowel met de gemeente, zorgaanbieders als lokale verenigingen en initiatieven.*
- *Vanuit zorgaanbieders is er de groeiende behoefte aan ondersteuning van oudere buurtbewoners in een woonzorgvoorziening met een menselijke maat. Dit versterkt de trend naar de ontwikkeling van meer kleinschalige en decentrale zorgcentra in woonwijken. Het concept van een familiehuis sluit hier goed op aan.*

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

- *Het betrekken van een externe partij voor het ontwikkelen van een Familie Huis/dagvoorziening zou kunnen helpen de voortgang te stimuleren. Deze partij kan nader in gesprek gaan met diverse betrokken partijen en direct belanghebbende als het kerkbestuur, het bisdom, de gemeente, zorgverleners, verenigingen en andere.*
- *Het is aan te bevelen de diverse contacten met verschillende partijen die betrokken zijn geweest bij dit onderzoek te onderhouden en deze te betrekken bij de ontwikkelingen.*
- *De gemeente kan een waardevolle bemiddelende rol spelen door het betrekken van partners die de accommodatie mogelijk willen gebruiken. Ook kan de gemeente een actieve rol vervullen door partijen bij elkaar te brengen.*
- *De gemeente kan een waardevolle bijdrage leveren bij het mogelijk maken van medegebruik dan wel herbestemming door medewerking te verlenen bij mogelijke bestemmingsplanwijzigingen en vergunningen.*
- *Doormiddel van geleidelijke ontwikkeling, geleidelijke waardecreatie en geleidelijke financiering krijgt medegebruik van het kerkgebouw meer kans van slagen. Het is daarom aan te bevelen medegebruik niet op een traditionele manier uit te voeren wanneer hiervoor niet voldoende financiële middelen ter beschikking zijn.*
- *Het is aan te bevelen geen of zo weinig mogelijk investeringen vooraf te doen. Belangrijk is investeringen pas te doen wanneer hiervoor voldoende draagvlak is gecreëerd.*
- *Het realiseren van een Familie huis/ dagvoorziening zou goed kunnen in de kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand gezien het beleid van de gemeente om zich te kunnen profileren als een maatschappelijk verantwoorde gemeente.*
- *Het realiseren van medegebruik of herbestemming is geen gemakkelijke taak en vraagt een duidelijke expertise op meerdere organisatorische vlakken. Het valt aan te bevelen hiervoor een partij te benaderen waarbij geleidelijke ontwikkeling centraal staat om de haalbaarheid van medegebruik of herbestemming te vergroten en om tot een succesvolle waardecreatie te komen.*

De Posthoornkerk in Amsterdam (Kantoorfuncties en ontmoetingsplek)

Na langdurige leegstand werd de Posthoorn in Amsterdam rond 1985 ternauwernood van sloop gered. Nu wordt de kerk intensief gebruikt. In de voorste traveeën van het schip en de galerijen ter weerszijden zijn kantoorfuncties gehuisvest. In het transept en het koor vinden uiteenlopende activiteiten plaats zoals markt, theater, exposities en stembureau. De Posthoorn toont hoe kantoorfuncties uitstekend samengaan met wisselend ruimtegebruik van het schip en het koor, waarbij de beleving van het prachtige interieur intact blijft.



cv. id	cat. waarden	omschrijving	
1	Sociale	Spiritueel, geloofs-overtuigingen, mythen, religies, legenden, verhalen, getuigenis van vorige generaties; collectieve en / of persoonlijke herinnering of ervaring; culturele identiteit; motivatie en trots; gevoel van plaats; gemeenschappelijke waarde. Vertegenwoordiging van sociale hiërarchie /-status; Antropologische en etnologische waarde.	O.L.V. van Altijddurende Bijstand geeft een culturele identiteit aan Kunrade als parochie, getuigenis van R.K. geloof vanwege gebouw en elementen die aan het geloof gerelateerd zijn, gemeenschappelijke waarde door de gemeenschapsviering en het verenigingsleven.
2	Economische	De functie en het nut van het erfgoed, vervallen, origineel of toegeschreven; De optie om het te gebruiken en/of het nalatenschap een waarde te laten zijn voor toekomstige generaties; De rol die het misschien heeft (gehad) voor markt of industrie; Waarde onroerend goed.	De kerk heeft economische waarde omdat er bij de bouw van de kerk nagedacht is over de huidige functie en gebruik maar ook over het gebruik van het gebouw voor toekomstige generaties.
3	Politieke	Educatieve rol voor politieke doelen (bijvoorbeeld geboorte mythe van volkeren, verheerlijking van de politieke leiders); Een deel van het management of strategieën en beleid (heden of verleden) of voor de verspreiding van cultureel bewustzijn onderzocht voor politieke doelen; Vertegenwoordigen van symbolen van macht, gezag en welvarend percepties.	Het gebouw heeft politieke waarde voor het cultureel bewustzijn van het gebouw door de politiek.
4	Historische	Om kennis te verkrijgen over het verleden; Een getuigschrift van historische stilistische of artistieke bewegingen, of concepten die nu deel uitmaken van de geschiedenis; gerelateerd aan een belangrijke gebeurtenis in het verleden; archeologisch verband met oude beschavingen.	Het gebouw heeft historische waarde wegens bijzondere kunst, en het gebouw geeft kennis over het verleden over de culturele en bestuurlijke ontwikkelingen van Kunrade als parochie.
5	Esthetische	Artistiek, origineel product van de creativiteit en verbeelding; product van een schepper, conceptueel, authentieke voorbeeld van een decennium, een deel van de geschiedenis van de kunst of architectuur.	De bijzondere hout en achter-glas-schilderingen van de Roemeense kunstenares Octavia Molea zijn artistiek en een origineel product van creativiteit. De kerk in functionele stijl.
6	Wetenschappelijke	Een origineel resultaat van menselijke arbeid of vakmanschap; technische of traditionele vaardigheden en / of verband houdende materialen; integraal materialisatie of kennis van conceptuele bedoelingen.	Het kerkgebouw heeft een conceptuele bedoeling in functionele zin ontworpen door architectenbureau Swinkels en Salemans.
7	Leeftijd / Bouwjaar	Waarde gericht op de productieperiode; volwassenheid, een stuk van het geheugen, als gevolg van de passage / leven van vorige generaties; de sporen van de tijd doorgang (patina) aanwezig op het attribuut.	Er is waarde gericht op de productieperiode, door de eerste steenlegging in 1966, Kunrade als zelfstandige parochie in 1969 en de oprichting van het rectoraat in 1957.
8	Ecologische	De (spirituele of ecologische) harmonie tussen het gebouw en zijn omgeving (natuurlijke en door de mens veroorzaakte); Identificatie van ecologische concepten over praktijken, ontwerp en bouw; vervaardigd middelen te worden hergebruikt, verwerkt of gerecycled.	De keuze van de plek voor de bouw van de kerk op een ruim groen plantsoen.
9	Culturele	Onbepaalde (ongespecificeerde) waarde, andere culturele waarden.	De kerk van de O.L.V. van Altijddurende Bijstand is van algemene culturele waarde. Mede door de kunstwerken van de Roemeense Octavia Molea, de betrokkenheid van de parochianen bij de bouw en oprichting van de kerk, de parochie Kunrade in relatie met de parochie Voerendaal en de culturele identiteit van de gemeenschap.

ca. id	cat. attribuut	omschrijving		classificatie	tastbaarheid
1	Stijlperiode	De immateriële vaste attribuut is gerelateerd aan, of vertegenwoordigd door, een tastbare erfenis actief (cultureel of natuurlijk), zoals een periode of stijl, of ontwerp concept.	Functionele stijl van het gebouw. Het ontwerpconcept voor functioneel gebruik van de kerkzaal voor de gemeenschapsviering, exposities en concerten, dagkapel, vergaderruimte en keuken.	Activa gerelateerde	Ontastbaar / onmerkbaar
2	Relatie context - locatie	De relatie met een ander aangesloten element, plaats of omgeving (relatie object - object).	Relatie klokkentoren met kerkzaal. Ligging kerkgebouw aan O.L. Vrouweplein. De kerk in relatie met het Kunderhoes. Relatie met de kunst. De relatie kerkgebouw met Kunrade en Voerendaal.	Activa gerelateerde	Ontastbaar / onmerkbaar
3	Karakter	Het karakter of afbeelding, zoals ondersteund door specifiek ontwerp, bv typologie, morfologie, lay-out of het ontwerp ideologie.		Activa gerelateerde	Ontastbaar / onmerkbaar
4	Gebruik, functie	Het specifieke (typisch, gewone, bijzondere) gebruik of functie van een plek of omgeving.	De kerk is gebouwd in functionele stijl. Afscheiding dagkapel, kerkzaal. Aanvullende ruimtes voor ander gebruik. Diverse ingangen. Medegebruik mogelijk maken.	Maatschappelijke	Ontastbaar / onmerkbaar
5	Kennis, tradities, gewoonten	De (lokale) praktijken, tradities, kennis, gewoonten van een gemeenschap of groep.	Het inzegenen van de kerk. De beeltenissen van het leven van Christus op het altaar. De kruiswegstatie. De eerste steenlegging.	Maatschappelijke	Ontastbaar / onmerkbaar
6	Relatie context - associatie	Menselijke associatie met een plaats, element, locatie of omgeving (relatie persoon - object).	De associatie die men heeft met klokkentoren, de ligging van de kerk in de wijk, diverse elementen in het gebouw zoals tabernakel, doopvont, paaskandelaar etc.	Maatschappelijke	Ontastbaar / onmerkbaar
7	Gemeenschap / Mensen	Een gemeenschap of de samenleving zelf (haar leden, of specifieke personen / groepen) en / of hun culturele identiteit of diversiteit.	De gemeenschap van Kunrade/Voerendaal. De parochianen.	Maatschappelijke	Ontastbaar / onmerkbaar
8	Management proces	Het proces van het beheren, het soort strategie of aanpak (in plaats van het resultaat) wat waardevol is.	De oriëntatie op verschillende gebouwconcepten. De keuze voor inzegenen i.p.v. consacreren voor het gebruik van de kerk. Het opzetten van een eigen rectoraat.	Werkwijze	Ontastbaar / onmerkbaar
9	Ontwikkeling, evolutie	Werkwijze gelaagdheid, ontwikkeling of evolutie.	De ontwikkeling van een eigen rectoraat, oprichten van een noodkerk, de bouw van de huidige kerk, inzegening van de huidige kerk.	Werkwijze	Ontastbaar / onmerkbaar

ca. id	cat. attribuut	omschrijving		classificatie	tastbaarheid
10	Gebouwelement	Specifieke elementen, zoals onderdelen van gebouwen, bijvoorbeeld details, gevels, materialen, kleuren.	De hoofdvorm van de kerk, een zeshoekige zaalkerk. De klokkentoren met lichtstraal. De dagkapel. De nartex. Het suppedaneum. De sacristie. Overige ruimten. Enz	Geschiktheid	Tastbaar / voelbaar
11	Gebouw	Hele gebouwen.	Het (nieuwe) kerkgebouw.	Geschiktheid	Tastbaar / voelbaar
12	Stedelijk element	Elementen in het stedelijk landschap, zoals pleinen, bruggen, straatmeubilair.		Geschiktheid	Tastbaar / voelbaar
13	Natuurlijk element	Specifieke flora en fauna, water-elementen, enz.		Geschiktheid	Tastbaar / voelbaar
14	Ensemble	Een groep van gebouwen of specifieke stedelijke ensemble / configuratie.		Stedelijk	Tastbaar / voelbaar
15	Context, omgeving	De gebouwen of elementen rondom ondersteunen, contextualiseren het werkelijke erfgoed.	De ligging aan het O.L. Vrouweplein in de groene omgeving in de wijk.	Stedelijk	Tastbaar / voelbaar
16	Gebied	Een wijk in een breder (stedelijk) landschap, of een specifieke combinatie van culturele en of natuurlijke elementen, zoals een stedelijk fragment, stedelijke structuur, stadsbeeld, route of park.	Het O.L. Vrouweplein in Kunrade. Voerendaal-Kunrade. De natuur rondom Kunrade. Faciliteiten in het gebied.	Stedelijk	Tastbaar / voelbaar
17	Resultaat van de stedelijke of natuurlijke gelaagdheid	Een landschap illustratief voor de evolutie of de ontwikkeling van de menselijke samenleving en afwikkeling in de tijd, een diversiteit van manifestaties van de interactie tussen de mens en zijn natuurlijke omgeving.		Landelijk	Tastbaar / voelbaar
18	Alles, op basis van het niveau van significantie	Het geïntegreerd geheel, het ruimere (stedelijke) culturele landschap, inclusief (aangegeven / gelegen) elementen, gebieden of attributen met hun verschillende niveaus van betekenis.	Ontwerp van Bart Salemans (1921-1981) en Anton Swinkels (1900-1971)	Landelijk	Tastbaar / voelbaar

PERSPECTIEF VOOR KERKEN IN HET DEKENAAT HEERLEN

Bijlage C:

"Creative Commons"

De gebruiker mag: *het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven.*

Onder de volgende voorwaarden:



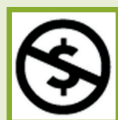
Naamsvermelding

De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden (maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met je werk of je gebruik van het werk).



Niet-commercieel

De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.



Geen Afgeleide werken

De gebruiker mag het werk niet bewerken.



Met inachtneming van:

Afstandname van rechten

De gebruiker mag afstand doen van een of meerdere van deze voorwaarden met voorafgaande toestemming van de rechthebbende.

Publiek domein

Indien het werk of een van de elementen in het werk zich in het publieke domein onder toepasselijke wetgeving bevinden, dan is die status op geen enkele wijze beïnvloed door de licentie.

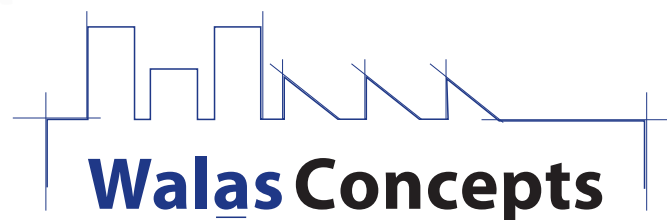
Overige rechten - Onder geen beding worden volgende rechten door de licentie-overeenkomst in het gedrang gebracht:

- * Het voorgaande laat de wettelijke beperkingen op de intellectuele eigendomsrechten onverlet.
- * De morele rechten van de auteur
- * De rechten van anderen, ofwel op het werk zelf ofwel op de wijze waarop het werk wordt gebruikt, zoals het portretrecht of het recht op privacy.

Let op - Bij hergebruik of verspreiding dient de gebruiker de licentievoorwaarden van dit werk kenbaar te maken aan derden. De beste manier om dit te doen is door middel van een link naar deze webpagina.



Copyright: WalasConcepts,
Rotterdam, December 2014



Bijlage D: Lijst gesprekspartners

tbv Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming / Medegebruik O.L.V. van Altijddurende Bijstandkerk

- Kerkbestuur Parochies Voerendaal
 - voorzitter pastoor dhr. H. Brouwers
 - secretaris mw. M. Beckers
 - gebouwen dhr. J. Hartmans
 - architect dhr. W. Crombach
 - dhr. A. Lagro
- Dekenaat Heerlen - deken dhr. Th. van Galen
- Gemeente Voerendaal
 - dhr. Francois Kool, Directeur Ruimte en Welzijn
 - dhr. Math Wilms, Beleidsmedewerker Welzijn
 - mw. Mary van Rossenberg,
Accountmamanager Werk en Economie
 - mw. Astrid Verblakt-Schmeits, Adviseur projectleider
 - mw. Josien Tillmanns,
Beleidsadviseur Maatschappelijke Ontwikkeling
- Provincie Limburg
 - gedeputeerde N. Lebens, monumenten
 - dhr. R. Lebens, cultuur
- Parkstad Limburg
 - dhr. P. Bertholet
 - dhr. V. Delhey
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 - mevr. M. van den Bovenkamp
 - mevr. M. van Bers
- TU/e - Technische Universiteit Eindhoven
 - mevr. Dr. A. Pereira Roders / cultural significance survey
- Bisdom Roermond
 - dhr. F. Hamers, afdeling economie
 - dhr. M. van Sloun, afdeling bouwzaken
- Dagvoorziening Grashoek 'De Vlashof'
 - mw. T. Manders
 - dhr. G. Drissen
- MeanderGroep
 - dhr. R. Persoon - directeur Simpelveld / Nuth / Voerendaal
- Cicero Zorggroep
 - dhr. B. Sieffers - Manager Vastgoed en Facilitaire Zaken
 - mw. H. Heussen - Clustermanager
Zorgcentrum 'Op den Toren' en 't'Brook'
- Wijksteunpunt - mw. J. Tillmans
- Stichting Trefcentrum 'Kunderhoes'
 - voorzitter dhr. J. Jussen
 - plv. voorzitter dhr. J. Leunissen
 - secretaris dhr. L. Sporck
 - penningmeester dhr. S. Timmermans
 - bestuursleden dhr. H. Braun / dhr. M. Linssen
- Stichting Senioren Sociëteit Voerendaal/Kunrade (Senso)
 - dhr. H. Braun

