Geschiktheidsonderzoek
H. Antonius Abt Kerk
te Overlangel

Project: Sport en Ontmoeten in NOK

Datum	Januari 2020
Status	Definitief
Versie	0.3
Doc-naam	NOK-Geschiktheidsonderzoek H. Antonius Abt Kerk te Overlangel.docx
Auteur	D.j.Bruinsma

Inhoudsopgave

1 AANLEIDING 3

2 DOEL. 3

3 DE HUIDIGE SITUATIE 4

3.1 STATUS RIJKSMONUMENT,..... 5
3.2 BESTEMMING 7
3.3 AFMETINGEN EN CAPACITEIT 7
3.4 VOORMALIGE PASTORIE 7
3.5 KERKHOF 7
3.6 PARKEERVOORZIENINGEN 8
3.7 TOEGANKELIJKHEID 9
3.8 BRANDVEILIGHEID 9
3.9 HUIDIGE KWALITEIT 9
3.9.1 Bouwkundig 9
3.9.2 Installatie technisch..... 9

4 GEBRUIK KERK TEN BEHOEVE SPORT EN ONTMOETEN. 10

4.1 PROGRAMMA.....11
4.2 VOORZIENINGEN; 11
4.3 BOUWFYSISCHE ASPECTEN/TECHNISCHE INSTALLATIES 13
4.4 TOEGANKELIJKHEID; 14
4.5 BRANDVEILIGHEIDSINSTALLATIE; 15

5 KOSTEN 15

5.1 ALGEMEEN 15
5.2 KOSTEN RAMING 15
5.2.1 Mogelijkheden voor geschikt maken van de kerk voor Sport en Ontmoeten. 16
5.3 EXPLOITATIE KOSTEN 18
5.4 SCENARIO SPORT EN ONTMOETEN IN NOK DOORKIJK.....18
5.5 VOOR EN NADELEN 19
5.6 OVERWEGINGEN 20

6 ADVIES..... 21

7 BIJLAGE 1..... 22

1 Aanleiding

De gemeenschap van het dorpengebied Neerloon, Overlangel en Keent (NOK) vraagt al enkele jaren om een eigen accommodatie voor verenigingsactiviteiten.
De tot 2017 gebruikte ontmoetingsruimte in de Petjesbar in Overlangel voldeed al enige tijd niet meer aan de wensen van de gemeenschap. De lokale gemeenschap georganiseerd in de Klankbordgroep NOK zag de beste kansen hiervoor op het sportterrein van korfbalvereniging TOG. In 2017 heeft de gemeente vanwege het behoud van leefbaarheid hiervoor een budget van € 300.000 beschikbaar gesteld. Kort daarna brandde de huidige ontmoetingsruimte de Petjesbar af. Als tijdelijke voorziening is er een noodunit bij voetbalvereniging OKSV geplaatst, deze noodunit is deels betaald door de gemeente. De tijdelijke vergunning voor deze locatie op de grond van Heilige Johannes de doper parochie loopt af op 1 februari 2020. Verlengings mogelijkheden?De eigenaar van de afgebrande Petjesbar is voornemens om op de locatie van de voormalige Petjesbar een kringloopwinkel en een ontmoetingsruimte met appartementen te herbouwen. Vanuit de gemeente is geprobeerd het gesprek aan te gaan met de klankbordgroep om de nieuw te bouwen Petjesbar geschikt en op maat te maken voor het nieuwe ontmoeten voor NOK. Binnen de Klankbordgroep was echter geen draagvlak om deze ontmoetingsruimte te gebruiken.
Het realiseren van een ontmoetingsruimte in combinatie met voetbal en korfbal op het sportterrein van TOG volgens de wensen van de Klankbordgroep bleek met het beschikbare budget financieel niet haalbaar. De Klankbordgroep stelde daarop een alternatief scenario voor, waarbij ontmoeten en voetbal wordt gecombineerd op het sportterrein van OKSV. Eén van de mogeijke scenrios is om op de plek van de huidige tijdelijke voorziening (op het sportterrein van OKSV) middels de zelfwerkzaamheid van de lokale gemeenschap een permanente voorziening te realiseren. Deze locatie is in eigendom van de parochie Heilige Johannes de Doper.
De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin B&W wordt opgedragen om dit scenario samen met de gemeenschap NOK om te zetten in een plan. In de begroting is hiervoor € 250.000 extra opgenomen, bovenop de al beschikbare € 300.000. Het scenario locatie OKSV is niet definitief, ook andere scenario's zijn denkbaar als daarvoor draagvlak is binnen de gemeenschap. Tijdens een recent gesprek met de parochie, de Klankbordgroep en de dorpsraad werd aangegeven dat de gemeenschap ook de locaties kerk Overlangel en trainingsveld OKSV wilde verkennen.
In aanvulling op de beschikbare locaties heeft de parochie Heilige Johannes de Doper aangegeven er voor open te staan de H. Antonius Abt kerk te willen verkopen.

2 Doel.

Centraal in dit globale geschiktheidsonderzoek naar de locatie H. Antonius Abt Kerk is de vraag;
Is de kerk geschikt voor een Ontmoetingscentrum en met welke aspecten en consequenties moet men rekening houden bij verwerving en transformatie van de kerk?
De vraag zal worden beantwoord na vaststelling van de uitgangspunten, de analyse, de beoordeling en de afwegingen en sluit af met een duidelijke conclusie en advies.

Inleiding.
Op voorhand moet duidelijk zijn dat, om een gebouw zoals een kerk te transformeren naar een gebouw dat geschikt is als ontmoetingscentrum, niet dezelfde uitgangspunten kunnen worden gehanteerd dan voor de huidige sport en ontmoetingsaccommodaties in NOK.

Het uitgangspunt voor transformatie van de kerk is;
Een multifunctionele accommodatie geschikt voor sport en culturele activiteiten met bij behorende voorzieningen die juist veelvuldig zal worden ingezet en gebruikt (geen leegstand) voor dorpsactiviteiten, gemeentelijke activiteiten en activiteiten van derden.

Uitgangspunten voor een nieuwe locatie voor Sport en Ontmoeten in NOK zijn;

- **Kwaliteitsniveau.** Minimum kwaliteitsniveau wat aansluit bij wettelijke maatregelen en gunstig is in voor de exploitatie.
- **Voorzieningen;** Goede voorzieningen voor de beoogde activiteiten (zie programma) .
- **Duurzaamheid.** Duurzaamheidsmaatregelen combineren met noodzakelijke werkzaamheden, investeringen doen die de exploitatielasten verlagen.
- **Techniek**. Veilige en eenvoudige installaties. Goed binnenklimaat voor alle leeftijdsgroepen.
- **Capaciteit.** Geschikt voor 80 100 mensen (zie ook programma van gebruikers).
- **Zelfwerkzaamheid van de Gemeenschap.**

Op basis van deze uitgangspunten is het huidige beschikbare budget bepaald.

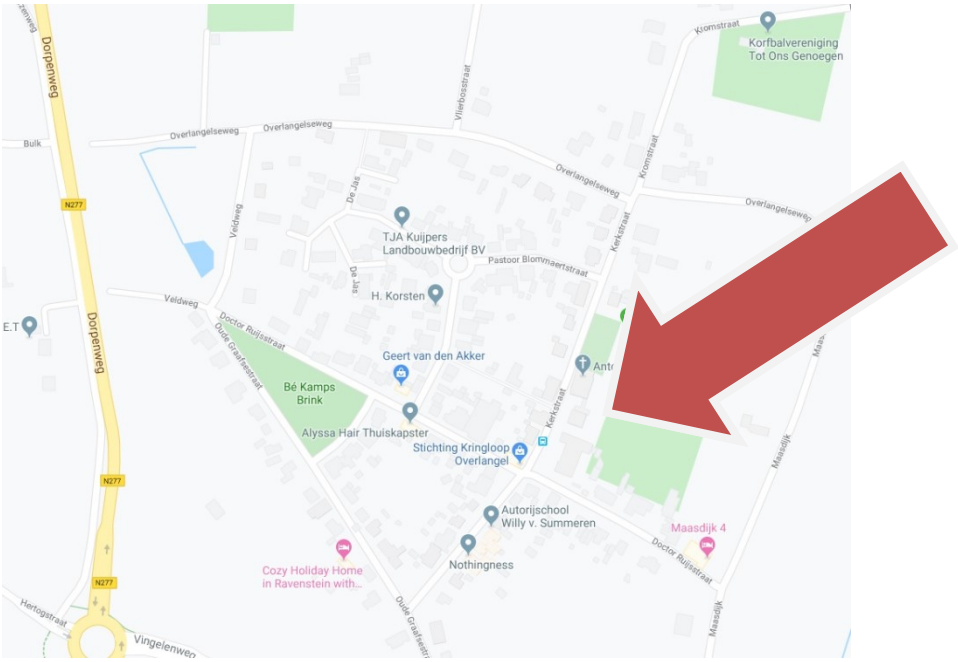
Bij aankoop van de kerk wijzigen deze uitgangspunten.

- **Eigendom gebouw;** De kerk wordt gemeentelijke eigendom; dien ten gevolge zal het openbare gebouw aan de regelgeving van gemeentelijke eigendom moeten voldoen.
- **Kwaliteitsniveau; zal als gevolg van eigendom Gemeente hoger liggen**
- **Duurzaamheidsinvesteringen;** gezien de omvang van het gebouw zullen investeringen zoals zonnepanelen bijdragen aan het verlagen van de exploitatie kosten.
- **Techniek;** gecompliceerder, denk aan ventilatie en elektrische installatie
- **Capaciteit;** blijft gelijk
- **Zelfwerkzaamheid komt te vervallen;** de aanpassingen zijn te ingrijpend, bovendien is het een gemeentelijk eigendom en rust de verantwoordelijkheid bij de gemeente.

De gewijzigde uitgangspunten zijn over het algemeen kosten verhogend.

3 De huidige situatie

De Heilige Antonius Abt Kerk te Overlangel is gesitueerd aan de buitenkant van de dorpskern.



De kerk wordt nu om de week gebruikt voor diensten en is momenteel eigendom van het Bisdom ’s-Hertogenbosch.

De H. Antonius Abt kerk is gebouwd in de periode 1854-1855 naar een ontwerp van W.J. van Vogelpoel.
De kerk is een éénbeukig neogotische kerk in de trant van de stucadoorsgotiek met kruisribgewelven op naar Neder-Rijns-gotische wijze behandelde kolonnettenbundels.
De bakstenen toren, waarin een portaal met door maaswerk versierde wimberg, heeft een achtkantige bovenbouw met opengewerkte gietijzeren spits. Met name deze spits is uniek en komt niet veel voor in Nederland.
Tot de inventaris behoren: neogotische meubelen, een gepolychromeerd houten Mariabeeld in een kastje (ca. 1735). Klokkenstoel met klok van M. Burgerhuys, 1622, diam. 55,5 cm.
Tweeklaviers orgel, in 1858 gemaakt door F.C. Smits. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

De bijzondere torenspits

3.1 Status Rijksmonument,

De H. Antonius Abt Kerk in Overlangel is sinds 1976 aangewezen als rijksmonument.
Dit kan beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van aanpassingen en uitbreidingen, mochten die noodzakelijk zijn. Daartegenover kan gezegd worden dat indien men de beperkingen van het monument kent, er met het opstellen van de plannen rekening mee kan worden gehouden. Over het algemeen zijn de beperkingen niet van dien aart dat de functie die het gebouw moet vervullen na aanpassing niet kan worden vervuld. Dit zegt overigens nog niets over de hoogte van de investeringen die daar voor nodig zijn.

Belangrijkste "show stopper" zijn de aan te brengen veiligheidsvoorzieningen, zoals vluchtwegen, indien dit conflicteert met de beperkingen van het monument is de conclusie al snel dat het gebouw niet geschikt is voor de bedachte functies.
In overleg met monumentenzorg zal het plan moeten worden ontwikkeld, er dient rekening te worden gehouden met de extra tijd die dit vergt.

Voor de gemeente gelden ook de fiscale mogelijkheden voor aftrek van onderhoud en btw verrekening van een rijksmonument.
Subsidie mogelijkheden zijn dikwijls ook te verkrijgen voor een rijksmonument zoals SIM subsidie (v.h. BRIM) Bij aankoop is het van belang te weten of er nog subsidie te ontvangen is en dat dit overgaat op de nieuwe eigenaar.

MIP (Meerjaren Investeringsplan) omschrijving
• Naam monument: Kerk van St. Antonius
• Bouwstijl: Neo-Gotiek
• Bouwperiode: 1854 tot 1855
• Gevels en materialen: Baksteen, decoratie in stuc.
• Vensters en deuren: Spitsboogramen met gietijzeren traceringen.
• Dak en bedekking: Zadeldak met leien.
• Constructie: Gietijzeren opengewerkte spits.
• Interieur: gotische meubelen, een gepolychromeerd houten Mariabeeld in een kastje (circa 1735) en een luiklok uit 1622 van M. Burgerhuys.
• Bijzonderheden: Kerk vervangt kerkje van 1814. Fraai neogotisch Smitsorgel van 1858.

1858, 2 manualen, Draaiorgel, Gedecoreerde pijpen, Mechanisch, Noord-Brabant (provincie; deelstaat), Overlangel, Sleepladen, Smits; F.C. (orgelbouwer)
Het orgel maakt onderdeel uit van het monument. Dit heeft consequenties voor het onderhoudsbudget aangezien het orgel in stand dient te worden gehouden.

https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2012/01/01/een-toekomst-voor-kerken-een-handreiking-voor-het-aanpassen-van-kerkgebouwen-in-religieus-gebruik.

3.2 Bestemming

De huidige bestemming is bijeenkomstfunctie.
In de huidige opzet en vigerende gebruiksvergunning mogen er [XX] mensen verblijven.

3.3 Afmetingen en capaciteit

De beschikbare oppervlak van de begane grond bedraagt circa 21 x 19,5 = 400 m2.
De grote zaal bedraagt de afmeting 12,44 x 19,5 = 241 m2 waarvan nuttig, na aftrek van het koor, 14,5 x 12,44= 180 m2 nuttig oppervlak resteert.
De totale grond oppervlakte bedraagt ca 296m2.

3.4 Voormalige Pastorie

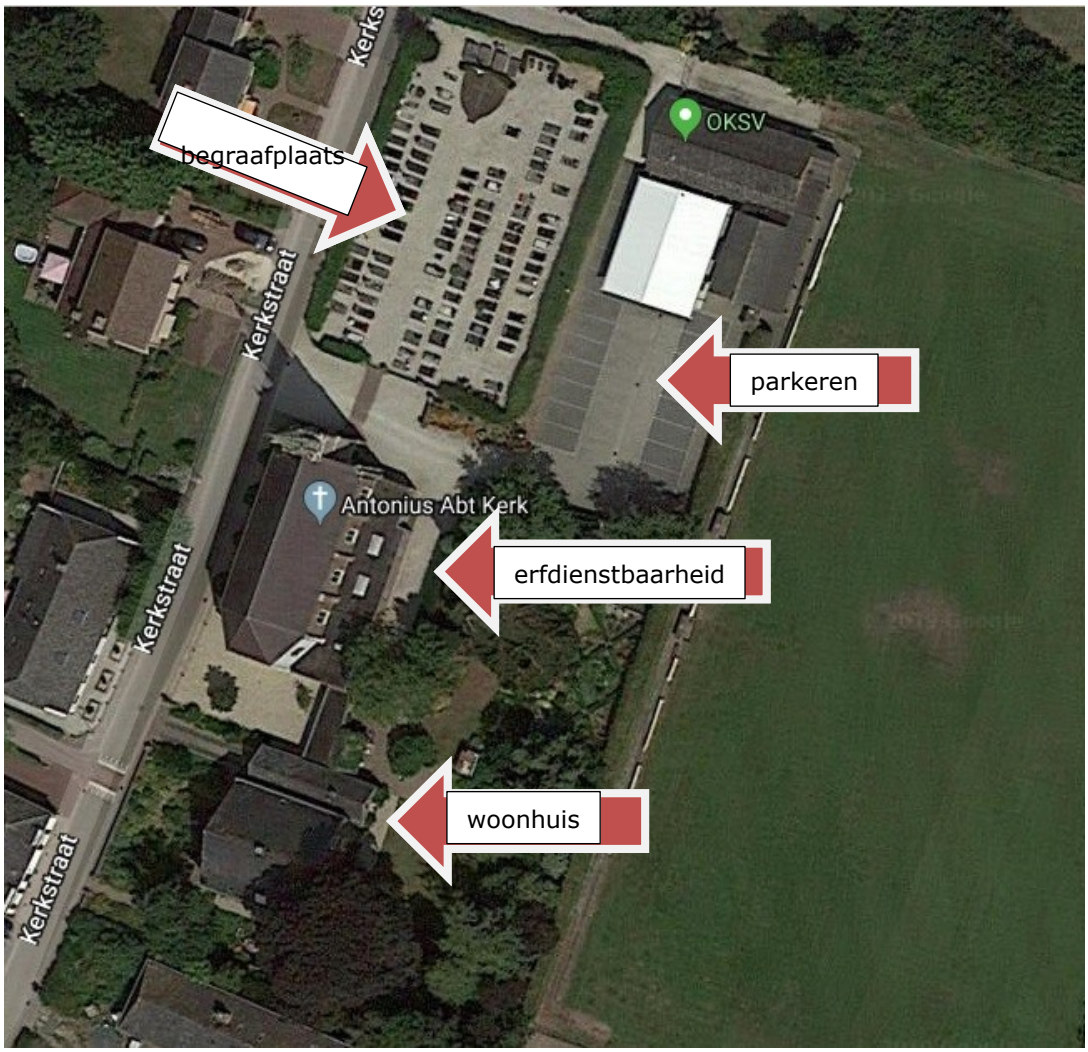
Nabij de kerk ligt de voormalige pastorie. De Pastorie is in partuculiere hande en wordt bewoond. De toegankelijkheid van de tuin is via de achterzijde van de kerk. Hoogst waarschijnlijk is hier een erfdienstbaarheid gevestigd om de toegankelijkheid te waarborgen. Dit geeft beperkingen ten aanzien van de afsluitbaarheid van het terrein.
Voor de functie wijziging zal bij het ontwikkelen van de plannen in overeg met de buren moeten worden getreden. Aandachtspunt hierbij is de overlast door geluid, parkeren wat terug te vinden zal zijn in de openingstijden en geluidsbeperkende maatregelen.

3.5 Kerkhof

Aansluitend aan de kerk ligt de huidige begraafplaats.

Bereikbaarheid woning

Begraafplaats



Het kerkhof neemt een belangrijke plaats in de dorps gemeenschap in.
Het verplaatsen van de begraafplaats zou tot een verbetering van het gebruik van de locatie leiden. Alhoewel het in theorie mogelijk is de begraafplaats te verplaatsen is dit vanwege de emotionele waarde hoogst waarschijnlijk geen optie. Bovendien zijn de kosten van het verplaatsen erg hoogten opzichte van de investeringen voor een nieuwe ontmoetingslocatie.

3.6 Parkeervoorzieningen

In de huidige situatie zijn er circa 16 parkeerplaatsen beschikbaar.
Bij het transformeren van kerk tot ontmoetingscentrum zal de huidige opstal van OKSV verdwijnen en ook het tijdelijk ontmoetingscentrum zal kunnen verdwijnen.
De ruimte die hierdoor vrij komt kan worden aangewend ten behoeve van parkeren wat naar schatting een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen inhoud waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen op circa 30 uitkomt. Nader onderzoek of dit voldoende is voor een reguliere voetbalwedstijd.

3.7 Toegankelijkheid

Er is momenteel één hoofdtoegang en een tweetal vluchtwegen die ook als achteringang kunnen worden gebruikt.
Het grind maakt de hoofdtoegang moeilijk bereikbaar voor mensen die slecht ter been zijn, met een rollator lopen of zijn aangewezen op een rolstoel.
Als overheidslocatie dient het gebouw conform de ITS-regels (integrale toegankelijkheidsstandaard) toegankelijk zijn.
De kerk voldoet nu niet aan deze eisen door onder andere het ontbreken van automatische of hand te bedienen deuren.

3.8 Brandveiligheid

Er zijn momenteel 3 nooduitgangen (inclusief de hoofdtoegang) aanwezig met een gezamenlijke breedte van circa xxm.
Een eerste check van bouwbesluit geeft aan dat de doorstroom capaciteit van de huidige 3 nooduitgangen voldoet. Voldoet in de huidige situatie, maar toekomstige situatie onduidelijk lijkt mij ivm onbekende bezetting. Het vluchten gebeurt nu via aangrenzende ruimten waar ook deuren de doorstroom kunnen blokkeren.
Bij nadere uitwerking van de plannen zal de huidige situatie definitief moeten worden bepaald en afgestemd met de brandweer om te bepalen of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Met XX mensen is wel de maximale capaciteit van de ruimte bereikt.

3.9 Huidige kwaliteit

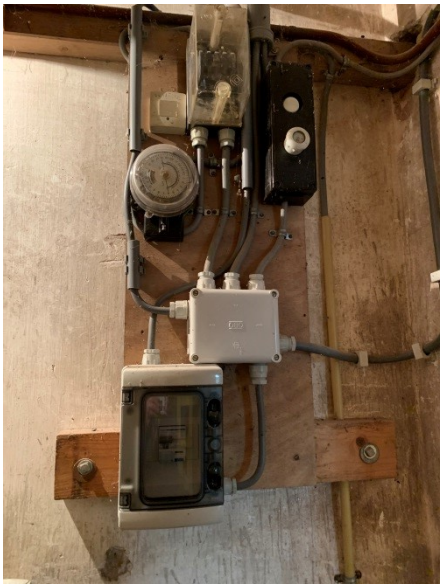
Het huidige gebouw is op een eerste aanblik redelijk onderhouden maar is absoluut niet eigentijds.
Het gebouw is oud en niet gemoderniseerd, niet geïsoleerd en de aanwezige voorzieningen zijn oud en van een minimaal niveau.
Het comfort niveau is, zeker voor de toekomstige activiteiten, is daardoor slecht te noemen.

3.9.1 Bouwkundig

Voor gestart wordt met het opstellen van plannen c.q. voor een eventueel aankoop van de kerk is het verstandig om een bouwkundig en installatie technisch onderzoeksrapport te laten opstellen.
Op basis van het rapport en de gebreken die daaruit naar voren komen kan ook een goede kosten raming worden opgesteld van zowel het herstel van de gebreken, de noodzakelijke aanpassingen.
Op basis van de opgestelde kostenraming kan vervolgens beter worden ingeschat met welke exploitatie kosten en de hoogte daarvan, men rekening moet houden.

3.9.2 Installatie technisch

De huidige installatie van de kerk is verouderd, op het gedeelte van de aanbouw na.
Er is geen verwarmingsinstallatie in de kerk aanwezig dat geldt ook voor een ventilatie voorziening.
Bij de transformatie zal rekening moeten worden gehouden met nieuwe installatie voorzieningen.
Dit laatste geeft echter wel de mogelijk om de laatste duurzame voorzieningen toe te passen.
Daar de kerk een monument is hoeft dit gebouw niet te voldoen aan de voor nieuwbouw gestelde duurzaamheidsambities als (B)ENG.



4 Gebruik kerk ten behoeve sport en ontmoeten.

Het is goed mogelijk om de kerk te transformeren naar een goed geoutilleerde en comfortabele accommodatie die onderdak biedt aan de diverse opgegeven activiteiten.
De aanpassing hiervoor zal echter een aanzienlijke investering vragen.
Uiteraard kunnen een aantal keuzes worden gemaakt ten aanzien van het gewenste ambitieniveau of het gewenste kwaliteitsniveau, dit zal later bij uitwerking van een scenario voor Sport en Ontmoeten worden uitgewerkt.
In dit geschiktheidsonderzoek wordt vooral gekeken naar wat is minimaal noodzakelijk om het programma te kunnen huisvesten, welke eisen komen daarbij kijken en wat is verstandig om te doen indien investeringen worden gedaan in vastgoed zoals een kerk.

De nadelen van de bestaande ruimte en locatie worden bij de ontwikkeling van plannen voor lief genomen.
Dit betekend dat het uiterlijk van de kerk aan de buitenzijde zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden, hiermee blijft ook het dorpsbeeld in tact.
In hoeverre dit ook voor de binnenzijde gaat gelden zal in overleg met belanghebbenden en dorpsraad moeten worden bepaald.
Het orgel kan bijvoorbeeld behouden blijven voor o.a. koor activiteiten maar vergt ook onderhoud.
Ook over het behouden van het koor kunnen verschillende meningen bestaan, het behouden vergt veel ruimte terwijl de functie is verdwenen, tenzij de locatie als trouwlocatie blijft bestaan. Of hier behoefte aan is zal moet worden onderzocht.

Ondanks dat het een bestaand gebouw betreft zullen er aanzienlijke investeringen noodzakelijk zijn op het gebied van Installaties, ICT en AVC en toegankelijkheid (ITS).

Vergunning technisch zouden, indien het uiterlijk aan de buitenzijde onveranderd blijft, de aanpassingen geen onoverkomelijke problemen moeten opleveren.

4.1 Programma

Het programma voor Ontmoeten en Sporten in NOK omvat op basis van eerdere opgaven en documenten de navolgende activiteiten.

Voor ontmoeten;
- Feesten en partijen,
- Vergaderingen van verenigingen,
- Carnavalsevenementen,
- Ouderen gym,
- Kaarten o.a. KBO,
- Biljarten,
- Sinterklaas vieringen KBO en jeugd,
- Repetitie muziekverenigingen 't KON,
- Dansen voor peuters,
- Bewegen op muziek,
- Eetpunt ICBO, (moet er een profesionele keuken in?)
- Parochtie activiteiten,
- Repetitie zangkoren,
- Vergadereringen diverse groepen,
- Stembureau,
- Ontmoetingspunt Zorgcooperatie Herpen

Voor de Sport;
- Ontspanningsavonden OKSV en TOG,
- Sportkantine van OKSV en TOG, (met bar incl tap, keuken, frituur etc?)
- Afhankelijk van het gekozen scenario komen hier nog de navolgende functies bij indien de accommodatie door sporters woden gebruikt voor trainen en wedstrijden;

Voor gemeentelijk gebruik;
- Stembureau,
- Gemeentelijke informatie avonden
- Politieke informatiemarkt

Voor gebruik derden
- Feesten en trouwerijen paricularieren
- Zorg en welzijnsmarkt
- Exposities
- Lezingen

4.2 Voorzieningen;

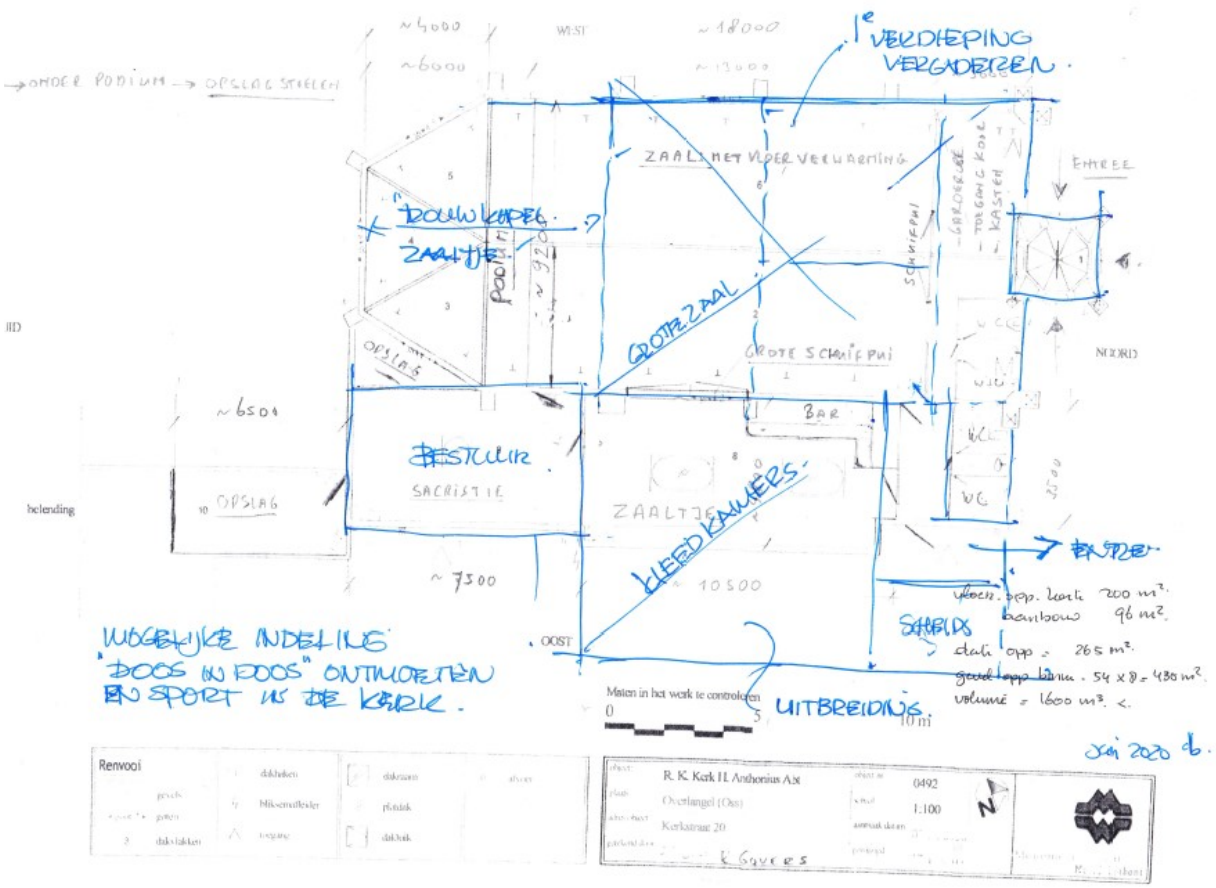
Een ontmoetingsplaats voor sporters en diverse verenigingsactiviteiten vraagt om een aantal voorzieningen en ruimten nodig om als zodanig goed te kunnen functioneren.
Op basis van het opgegeven programma kunnen de activiteiten vertaald worden naar een aantal ruimten.

- Garderobe
- Grote zaal(ruimte)
- Activiteiten ruimte
- Vergaderruimte
- Pantry- keuken (bar/ tap/ frituur/ vetvangput/ afzuigsysteem?) denk aan horecavergunning
- Uitgifte voorziening

- Bergruimte keuken
- Toiletten voor ontmoeten
- Berging voor verenigingen
- Stoelen berging
- Kleedkamer 1.(thuis) En douches (D/H)
- Kleedkamer 2 (gasten) en douches (D/H)
- Bestuursruimte/scheidsrechter sporten
- Materieel en materiaal opslag voor sporten.

Sommige ruimten kunnen nog gecombineerd worden, zoals vergaderruimte deze wordt ook als bestuurskamer gebruikt op wedstijd dagen. Dit betekend echter wel geen “eigen honk” waar men spullen kan laten liggen of op hangen. Er zal dus een vitrine o.i.d. komen voor trofeeën van voetbal, korfbal en wellicht de jeu de boules club.
Dat is dus een keuze die in overleg met de gebruikers zal worden gemaakt

Of het programma in de huidige opzet van de kerk past is een vraag. Een eerste schets laat zien dat er een uitbreiding noodzakelijk is voor de sportvoorzieningen.



Mogelijke indeling en uitbreiding met sport faciliteiten

- Garderobe; ; bij bijeenkomsten zullen (zeker in de wintermaanden) de bezoekers hun jas kwijt moeten kunnen.

- Grote zaal(ruimte);
- Activiteiten ruimte;
- Vergaderruimte;

Pantry- keuken; Voor de bereiding en de voorbereiding van drinken en eten is een pantry noodzakelijk. De ruimte dient minimaal te zijn voorzien van koelkasten, koffieapparatuur, opslag servies, vaatwasser en ruimte voor een vuilvoorziening. De aanwezige ruimte 01 is voorzien van een keukentje maar is hiervoor ongeschikt: voldoet niet de hygiënische eisen, is te klein voor de benodigde apparatuur en beschikt niet over voldoende elektrisch vermogen. Een alternatief is alles op de dag of avond van gebruik voorzien door catering, dit zelf vanuit het BVC te doen of dit laten doen door een nabijgelegen ondernemer die wel over de voorzieningen beschikt om dit te verzorgen. Uitgifte voorziening; Om de mensen tijdens de pauze en na afloop van een raadsvergadering of bijéénkomst van drinken of iets anders te voorzien. In de ruimte 08 kan een kleine uitgifte balie worden gecreëerd. Door de beperkte afmeting is deze echter niet geschikt voor het snel bedienen van grote groepen.

- Bergruimte keuken; voor zowel stoelen, tafels en andere facilitaire voorzieningen is een berging onmisbaar. Ook voor de opslag van voedsel en drank zal een gekoelde voorziening noodzakelijk zijn.
- Toiletten voor ontmoeten; afgestemd op het aantal bezoekers en lengte van pauzes zullen er voldoende toiletvoorzieningen aanwezig moeten zijn. De huidige twee toiletten zijn onvoldoende voor de circa 8o mensen vanuit wat de ruimte mogelijk kan herbergen.
- Berging voor verenigingen; De aanwezige voorzieningen zijn niet toereikend. Dit betekent dat er geen ruimte is om de meubels op te slaan en dit het multifunctioneel gebruik niet te goede komt.
- Stoelen berging;
- Kleedkamer 1.(thuis) En douches (D/H);
- Kleedkamer 2 (gasten) en douches (D/H);
- Bestuursruimte/scheidsrechter sporten;
- Materieel en materiaal opslag voor sporten;

4.3 Bouwfysische aspecten/technische installaties

Wanneer de kerk gaat worden gebruikt voor ontmoeten en sport zullen de technische installaties moeten worden uitgebreid en aangepast.

Klimaat; De huidige ventilatie en verwarmingsinstallatie is onvoldoende voor een klimaat conform de overheidseisen voor gebouwen geschikt voor bijeenkomsten.

Akoestiek; De akoestiek van de huidige ruimte is voor het monumentale orgel fantastisch. Voor het gesproken woord en presentaties, groepsactiviteiten/ kantinegeluid is dit niet geschikt. Door het toepassen van “doosje in doos” principe wordt het akoestisch probleem opgelost.

Beveiliging en toegangscontrole;
Het huidige pand is niet beveiligd. Beveiliging is wenselijk op gebouwniveau. Op gebouwniveau kan een installatie worden aangelegd, gedacht moet worden aan een eenvoudige installatie met ruimtedetectie.
De installatie kan worden aangesloten op de PAC als uitbreiding op een aan te brengen installatie voor branddetectie. Afweging van de investering t.o.v. vermindering van de exploitatie lasten c.q. de verzekeringspremies speelt hierin mee.

AVC middelen;

De grote zaal zal moeten worden voorzien van een geluidsinstallatie, professionele beamer en ict voorzieningen w.o. wifi.

4.4 Toegankelijkheid;

De Kerk heeft momenteel geen voorzieningen voor mindervaliden.
Om als overheidsgebouw aan de ITS standaard te voldoen zijn derhalve aanvullende investeringen noodzakelijk. Investering in toegankelijk maken van de hoofdentree, automatische deurdrangers en een toilet met alarmering. Het combineren van toilet voor algemeen gebruik is een optie om ruimte en kosten te besparen.

	technische mensen		
2. Bijeenkomstfunctie			
theater, schouwburg, concertzaal, bezoekerscentrum, museum, tentoon-stellingsruimte, stadion, clubgebouw (niet-sport), scoutinggebouw, dorpshuis/buurthuis/wijkcentrum, trouwzaal, bibliotheek	publiek	■	■
	spelers/artiesten/sprekers	■	■
	personeel		■
	technische mensen		

Ook het grind verwijderen leidt tot een betere toegankelijkheid.

4.5 Brandveiligheidsinstallatie;

Voor zover geconstateerd zijn er momenteel geen specifieke brandveiligheidsmaatregelen getroffen anders dan de vereiste nooduitjes en een brandblusser. Overleg met de brandweer zal moeten uitwijzen of dit bij het gebruik als ontmoetingsruimte voldoende is. Naar verwachting zal de beschikbare noodverlichting en het ontbreken van paniekbeslag op vluchtdeuren een punt van aandacht zijn.

5 Kosten

5.1 algemeen

Zonder de noemenswaardige investeringen in de H. Antonius Abt kerk te doen is het niet mogelijk onder de verantwoordelijkheid van de gemeente hier een redelijk hedendaagse multifunctionele accommodatie voor sport en ontmoeten in te vestigen.
Om aan de hedendaagse eisen en voorzieningen te kunnen voldoen zullen investeringen noodzakelijk zijn in o.a.:

- De Klimaat installaties,
- De Veiligheidsinstallaties,
- De middelen en voorzieningen voor Audio Visuele communicatie,
- Toegankelijkheidsvoorzieningen,
- Bouwkundige aanpassingen,
- Akoestische voorzieningen,
- Brandveiligheidsvoorzieningen.

Rekening houdend met het feit dat de kerk een rijksmonument is hebben de beperkingen een grotere invloed op de kosten dan de voordelen van subsidie en btw aftrek welke voor monumenten geldt.

5.2 Kosten raming

In onderstaand overzicht is een kosteninschatting gemaakt van de te verwachten kosten bij transformatie naar een gemeentelijk gebouw geschikt voor ontmoeten en sport.
Uitgangspunten ten grondslag aan de kosten inschatting zijn;

- Vergelijking eenheid prijzen gemeente,
- Minimaal kwaliteits- en comfort niveau gemeentelijk eigendom,
- Voldoet aan Veiligheids- en toegankelijkheidseisen,
- Duurzaamheidsinvesteringen (ter verlaging exploitatiekosten)
- Wegwerken achterstallig onderhoud
- Geen zelfwerkzaamheid burgers Ivm ARBO en risico’s
-

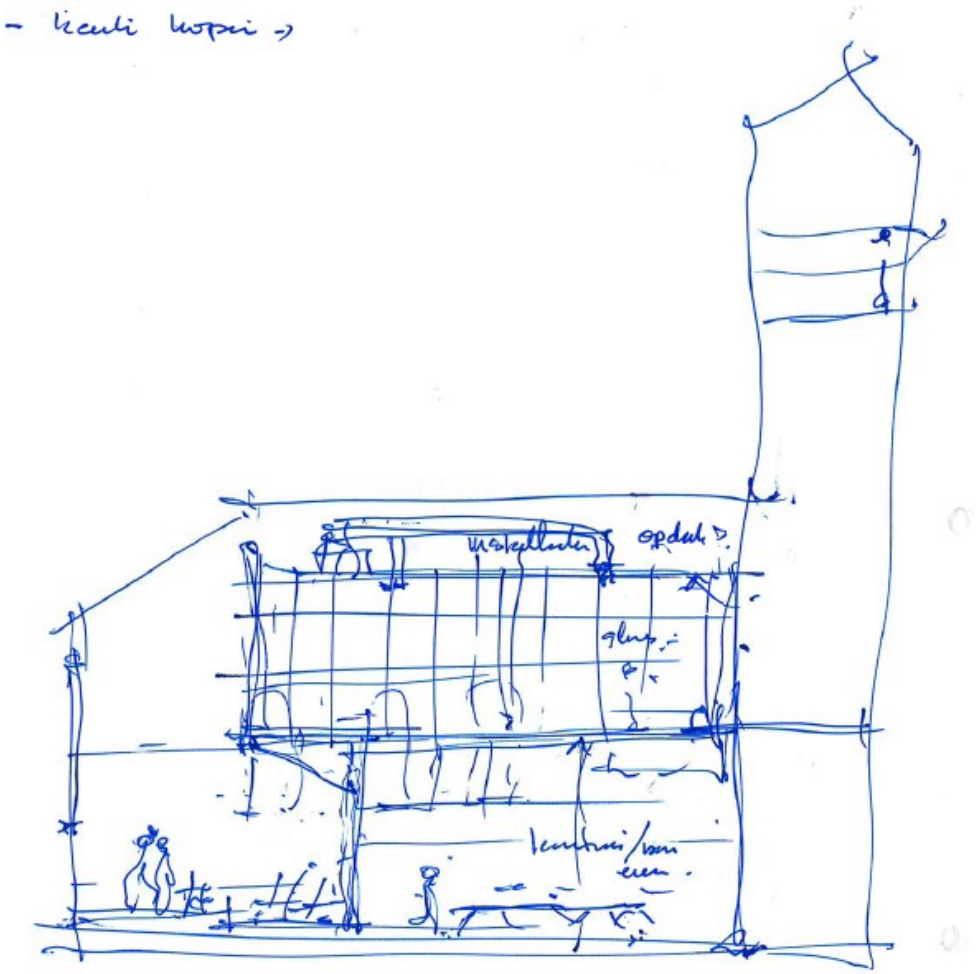
Overzicht investeringskosten H.Antonius Abt Kerk te Overlangel	
Verwervingskosten	€ 312.000
Sloopkosten	€ 23.500
Bouwkosten	€ 370.000
Inrichtingskosten	€ 12.000
Onderhoudskosten	€ 35.000
W-installatie	€ 60.000
E-installatie	€ 35.000
duurzaamheidsinvesteringen	€ 51.600
terreinvoorzieningen	€ 16.000
bijkomendekosten	€ 220.000
Totaal Investering (incl btw)	**€ 1.265.000**
Afwijkingspercentage 40-50%	

Het afwijkingspercentage komt uit de ramingsssytematiek en is niet te verwarren met een percentage onvoorzien zoals opgenomen in de raming maar heeft een relatie met onzekerheidsfactoren ten aanzien van de omvang en de uitgangspunten voor het project.

5.2.1 Mogelijkheden voor geschikt maken van de kerk voor Sport en Ontmoeten.

Om de kerk op een eenvoudige wijze geschikt te maken voor bijeenkomst functies is het principe van een "doos in een doos" het meest gunstigst.
In een dergelijk scenario worden er ruimten in de kerk gemaakt geschikt voor de functies en die voorzien zijn van de gewenste voorzieningen zoals verwarming en ventilatie.
De op deze manier gecreëerde ruimtes zijn goed geïsoleerd kunnen snel worden verwarmd.
Door de constructie los van de bestaande constructie van de kerk te houden, wordt deze niet aangetast, is beter bereikbaar voor onderhoud en biedt de ruimte om nieuwe installaties los van de bestaande kerk te houden. Aandacht zal er wel moeten zijn voor daglicht toetreding.

Constructie kan op een eenvoudige wijze op dat de kerk zelf de scheiding is met het buiten en bijvoorbeeld in de detaillering en materiaal gebruik geen rekening hooft te worden gehouden met regen.
Bovendien worden ook alleen de ruimten die worden gebruikt verwarmt en geventileerd wat in het geval van een kerk met een groot volume en wisselend gebruik een voordeel is



Schets van doos in doos principe met grote zaal en ruimtes op de verdieping en mogelijkheid waarbij gebruik wordt gemaakt van een deel van kerk.

Maar er zijn ook andere scenario's denkbaar zoals het volledig isoleren van de kerk en het toepassen van een warmte koude opslag (WKO installatie) in combinatie met zonnepanelen (PV-installatie). Dit zal ongetwijfeld hogere investeringen vragen maar dient te worden afgewogen tegen de exploitatie kosten en afschrijvingsperioden.

Ook het parochie bestuur heeft een indicatie van de investering opgesteld met bijbehorende schets.
De analyse van deze kostenopstelling is dat dit zeker niet onrealistisch is maar van een ander kwaliteits- en comfort niveau dan gewoonlijk mag worden verwacht van een gemeentelijke voorziening. Zo is er geen rekening gehouden met;

- Het verduurzamen van het gebouw,
- De comforteisen die nodig zijn voor een functioneel gebruik,
- De sport voorzieningen,
- Het wegwerken van achterstallig onderhoud,
- Veiligheids-,en toegankelijkheidseisen.

Om maar enkele belangrijke kosten aspecten te noemen.

5.3 Exploitatie kosten

De kosten van exploitatie voor de ontmoetings- en sport voorzieningen ten opzichte van de huidige exploitatie kosten voor Sport en Ontmoeten gaan toenemen als gevolg van;

- Door hogere afschrijvingskosten as gevolg van investeringen, overigens indien goed geïnvesteerd weer over een langere periode 40 jaar.
- Hogere verzekeringspremies voor het gebouw(kerk in dit geval ten opzichte van de huidige onderkomens),
- Hogere kosten bouwkundig en installatie technisch onderhoud,
- Extra kosten als gevolg van restauratie werkzaamheden en monumentale details
- De zelfwerkzaamheid van de gemeenschap is voor onderhoud aan een monument niet verantwoord

De grootte van het gebouw en de benodigde investeringen in installaties en bouwkundige voorzieningen schept ook kansen om de exploitatie kosten te drukken.

- PV-installatie; gebruik makken va het dakoppervlak,
- WKO- installatie of warmte pomp voor verwarming en koeling,

Bovendien zullen er mogelijkheden van subsidie en belasting voordelen zijn
Voor nu is het lasting een inschatting te maken wat de exploitatie kosten zullen gaan bedragen daar ontbreekt het simpel genoeg aan voldoende gegevens.
Indien een indicatie wordt verwacht dan is het zaak rekening te houden met ;

- Afschrijving van investeringen circa 1mio over 40 jaar,
- Verzekeringspremie,
- Belastingen,
- Energie kosten,
- Onderhoud gebouw,
- Onderhoud specifek monument (toren, orgel, glas in lood ramen, klokken),
- Diversen (keuken,schoonmaak etc)

Indicatief varieren de exploitatiekosten tussen de 40.000,- en 50.000,- euro per jaar.

5.4 Scenario Sport en Ontmoeten in NOK doorkijk

De mogelijkheid tot aankoop en ontwikkeling van de kerk ten behoeve van Sport en Ontmoeten betekend een uitbreidingvan de mogelijke (locatie) scenario's.
Zonder daar in dit geschiktheids onderzoek al te diep op in te gaan zou het scenario van de kerk als gebouw mjns inziens het volgende omvatten;

- De Kerk wordt aangekocht, verbouwd en uitgebreid tbv het volledige programma voor sport en ontmoeten.
- Ook het sportveld is onlosmakelijk aan de aankoop van de kerk verbonden zodat de hele locatie (behoudends de begraafplaats) in handen van de gemeente komt
- De trainningslocatie OKSV wordt opgezegd.
- De huidige locatie van TOG wordt herontwikkeld c.q. afgestoten.
- Alle sport en dorps activiteiten vinden plaats op de locatie aan de Kerkstraat.
- Het huidige kerkhof wordt van een (groene) afscheiding voorzien die recht doet aan de gewenste privacy.

5.5 Voor en nadelen

In de bijlage 1 is een overzicht gegeven van de beoordeling van de diverse aspecten, dit is de inschatting van de opsteller van dit geschiktheidsonderzoek. De gemeente kan op bepaalde aspecten een andere waardering toekennen voordat een beslissing wordt genomen.

Voordelen
Voordelen aan het geschikt maken van de H. Antonius Abt kerk voor Sport en Ontmoeten zijn;

- De ruimte van de kerk biedt mogelijkheden voor het huidig gebruik maar ook om activiteiten uit te breiden,
- Centraal in dorp gelegen,

Nadelen
Aan het geschikt maken van de kerk kleven echter ook nadelen.
De belangrijkste hier op een rijtje;

- De investeringen zijn relatief hoog,

- Het gebruik zal in exploitatie extra inzet, onderhoud en kosten met zich mee brengen.
- De kerk is lastig om te verkopen mocht de gemeente dit in de toekomst willen.

5.6 Overwegingen

Voor de realisatie van Ontmoeten en Sport in de kerk zijn meerdere scenario's mogelijk.
Er zijn nog tal van opties denkbaar.
Zo is de aankoopprijs wellcht nog onderhandelbaar tenslotte gaat het om verwerven van incourrant onroerendgoed, het komt niet zelden voor dat voor een dergelijk object vanwege de hoge instandhoudingskosten een koopprijs van een symbolisch bedrag van 1 euro wordt gehanteerd.
Wellicht zijn er ooknog tal van rijks-, provinciale-, en gemeentelijkesubsidie mogelijkheden voor o.a. duurzaanheidsinvesteringen, monumentzorg. Maar ook belastingtechnische voordelen verbonden aan het bezit van een monument.
De kostenraming moet dan ook worden gezien als een indicatie en ter vergelijk van de hoogte van investeringen ten opzichte van andere mogelijke opties.
Indien er besloten wordt de kerk als scenario voor Sport en Ontmoeten n NOK mee te nen dat zal in de businesscase fase meerdere alternatieven voor invulling van worden uitgewerkt op basis waarvan een definitieve keuze kan worden gemaakt.

6 Advies

Het is niet eenvoudig om het huidige karakter van het kerk interieur te bewaren met haar prominent aanwezig orgel en preekstoel en het gebouw meer geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik.
De kerk leent zich in haar huidige toestand prima voor bescheiden activiteiten zoals lezingen, muziek en kooruitvoeringen en of bescheiden tentoonstellingen.
De huidige H. Antonius Abt kerk in Overlangel bezit, als monument, een charme die het waard is om te behouden.
Het "hergebruik" van een goede bouwkundige basis is ook zeker duurzaam te noemen, ook duurzaam is het preserveren van het dorps aanzicht en karakter.

Dat de gemeente de mogelijkheid onderzoekt om de kerk ter verwerven is begrijpelijk.
De kerk biedt zeker mogelijkheden om geschikt te maken en te functioneren als ontmoetingscentrum voor sociale, culturele, en sport in gebied van Neerloon, Overlangel en Keent, maar daar hangt wel een prijskaartje aan.
Voor de kosten toedeling zal door de gemeente moeten worden bepaald welk budget wordt gefinancieerd en uit welk beschikbare budget aangezien bij vergelijk van het scenario van de Kerk met andere mogelijkheden om Ontmoeten en Sport in NOK te realiseren altijd de duurste zal zijn.

Of het de taak is van de gemeente om incourant vastgoed te verwerven en dit te transformeren ten behoeve van algemeen gebruik is iets wat de gemeente c.q. de Raad kan worden bediscussieerd en vindt de uiteindelijke besluitvorming plaats.
Voor het samenbrengen van sport en ontmoeten zijn immers voldoende scenario's voor handen ook op reeds in bezit zijnde grond van de gemeente. Bovendien heeft de huidige eigenaar de instandhoudingsplicht van het monument en is behoud geen dwingende reden.

7 Bijlage 1.

Betreft: WAARDERING Antonius Abt kerk geschikt voor sport en ontmoeten
Datum: Januari 2020

Waarderingsaspecten	**H.Antonius Abt Kerk**	**Toelichting**
Gebruiksmogelijkheden	**+**	Monumenten status en type gebouw werkt beperkend. Functioneel gezien is de kerk te transformeren naar een gebouw voor ontmoeten en sport. Het naast gelegen sportveld is "uniek" en te gebruiken voor meer dan alleen voetbal activiteiten.
Uitstraling	**+/-**	De uitstraling van het gebouw is karakteristiek maar niet die van een typische multifunctionele accommodatie of sport voorziening.
Toekomstvisie	**-**	Het gebouw is weinig flexibel, het adaptief vermogen is in potentie aanwezig. Overwegen om een dergelijk gebouw in portefeuille te nemen.
Investeringskosten	**-**	De investeringen zullen hoog zijn ten opzichte van investering gebruikelijk voor dergelijke functies.
Exploitatiekosten	**-**	De exploitatiekosten zijn hoger dan gebruikelijk voor dergelijke accommodaties, overwegen een duidelijke splitsing te maken tussen het deel monumentzorg en exploitatie kosten voor voorzieningen ten behoeve ontmoeten en sport.
Accommodatiebeleid	**+/-**	Door de transformatie van de kerk kunnen de bestaande voorzieningen worden afgestoten. Dit betreft het trainingsveld, de grond en opstallen van TOG en de huidige opstal van SVOK.
Risico's	**+/-**	De belangrijkste risico's die worden geïdentificeerd zijn; verkrijging vergunning i.v.m. monumenten status (gebruiksvergunning, brandveiligheid) tegenvallende bouw en installatiekosten, tegenvallend comfort door verkeerde bezuinigingen. Overlast als gevolg van parkeer mogelijkheden. Onderzoek naar aanwezigheid vleermuizen en of zwaluwen.

Zichtbaarheid	**+**	Goed zichtbaar, en monumentale uitstraling. Transformatie voorbeeld van duurzaam en creatief hergebruik.
Stedenbouwkundig	**+**	Locatie is prima, historisch en centraal gelegen in het dorp.
Transparantie	**-**	Geen transparante uitstraling en dit is ook niet te bewerkstellingen.
Flexibiliteit	**-**	Het casco gebouw is extern weinig flexibel, het gebouw wordt aangemerkt als incourant onroerend goed.
Toegankelijkheid	**+/-**	Zal en kan verbeterd moeten worden
Cultureel erfgoed conservering	**++**	Gebruik van een monument draagt bij aan het behoud..
Buitenruimte	**+**	Dorps karakter, prima geschikt. Recht van overpad pastorie en begraafplaats werken beperkend.
Effect op scenario	**+**	Door bereidheid tot verkoop van Bisdom scenario meenemen in de afweging.
Meervoudig ruimte gebruik	**+/-**	Zonder aanzienlijke inspanningen amper mogelijk en zeer beperkt.
Duurzaamheid	**+/-**	Het gebouw is energetisch erg slecht en is ook niet eenvoudig te verbeteren , volgens het rijks beleid moet elk gebouw in bezit van de overheid in 2023 het label C bezitten er zijn dan geen gebouwen meer in bezit of worden gehuurd met label F of G. Dit geldt echter niet voor monumenten. Het hergebruik is duurzaam.
Tijdsaspect	**-**	Bij de ontwikkeling en realisatie van de plannen zal met een langer tijd rekening moeten worden gehouden dan met de andere mogelijke scenario's.

++ = zeer goed **+ = goed** **+/- = neutraal** **- = slecht** **-- = zeer slecht**