



TE KOOP

H. Johannes de Doperkerk
Kansrijke ontwikkeling

Boomsestraat 2 te Balgoij

Verkoop via inschrijfprocedure

reliplan.nl

Nieuwe toekomst

H. JOHANNES DE DOPERKERK.

Karakteristieke dorpskerk met grote ruimtelijkheid
en uitgewerkt herbestemmingsonderzoek.

Aan de Boomsestraat 2 in Balgoij staat de H. Johannes de Doperkerk. Een sobere, krachtige kruiskerk met markant houten gewelf, veel hoogte en licht, en een plattegrond die uitnodigt tot een toekomstbestendig programma. Voor deze locatie is een voorontwerp uitgewerkt waarin de monumentale kwaliteiten leidend blijven: het middengebied blijft open met vide, inbouw en aansluitende voorzieningen worden terughoudend ingepast. De kerk is aangewezen als gemeentelijk monument.

Geïnteresseerd in de mogelijkheden of wilt u zich direct verdiepen in de beschikbare stukken? Neem contact op via 088 166 95 00 of info@reliplan.nl.



Grootte

Ten behoeve van de verkoop is er een NEN 2580 meetrapport opgesteld. In het meetrapport van het kerkgebouw valt een Bruto vloeroppervlakte (BVO) van 852,4 m² te lezen met een verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van in totaal 719,9 m². De oppervlakte is als volgt onderverdeeld:

- Begane grond: 682,0 m² BVO | 612,0 m² VVO
- Eerste etage: 76,8 m² BVO | 32,2 m² VVO
- Tweede etage: 31,2 m² BVO | 25,4 m² VVO
- Derde etage: 31,2 m² BVO | 25,4 m² VVO
- Vierde etage: 31,2 m² BVO | 25,4 m² VVO

Architectuur & historie

De H. Johannes de Doperkerk werd in 1912 gebouwd naar ontwerp van Jan van der Valk en in 1914 in gebruik genomen. Het is een dorpskerk in een heldere, monumentale vormtaal met neoromaanse en neogotische elementen.

De plattegrond is opgezet als Grieks kruis met een sterk geaccentueerde viering; overhoeks geplaatste dakschilden en een lantaarn als lichtkoepel benadrukken het midden. Aan de koorzijde sluit een vijfzijdige absis aan.

De oriëntatie op het oosten verklaart de bijzondere situering. De hoofdentree ligt niet direct aan de openbare weg, maar wordt bereikt via een oprijlaan naar een terugliggende uitbouw tegen de linker transeptgevel, naast de toren. Die toren staat bewust excentrisch, iets voor de transeptgevel. De gevels zijn sober en krachtig geled.

Het interieur is grotendeels voorzien van een houten overwelfing. De kerk verving een eerdere waterstaatskerk in de oude dorpskern. Van de middeleeuwse voorganger resteert elders in Balgoij de losse 'Oude Toren'.

In stedenbouwkundige zin markeert de kerk het begin van een beoogde nieuwe dorpskom aan de Boomsestraat. De nabijgelegen pastorie aan Boomsestraat 2A en vroege twintigste-eeuwse bebouwing sluiten op deze opzet aan. Als gaaf voorbeeld van een zorgvuldig uitgewerkt dorpsmonument met nadruk op viering en toren bezit het gebouw duidelijke zeldzaamheids- en ensemblewaarden en is het aangewezen als gemeentelijk monument.

Stedenbouwkundig vormt de kerk een markant ankerpunt aan de Boomsestraat. Zij is een gaaf voorbeeld van een voor haar tijd eenvoudig opgezette dorpskerk; de nadruk op de viering en de dominante toren bepalen het beeld. De vormgeving is ingetogen, monumentaal van karakter en met zorg gedetailleerd.

Sinds 2010 maakt Balgoij deel uit van Parochie De Twaalf Apostelen, ontstaan uit een fusie van regionale parochies. Daarmee is de kerk beleidsmatig ingebed in een groter verband; de lange religieuze traditie blijft in het dorpsbeeld afleesbaar en verklaart de betekenis die dit gebouw decennialang voor de gemeenschap heeft gehad.



Herbestemming

Voor deze locatie is een voorlopig ontwerp uitgewerkt waarin de monumentale kwaliteiten zorgvuldig worden behouden en beleefbaar blijven.

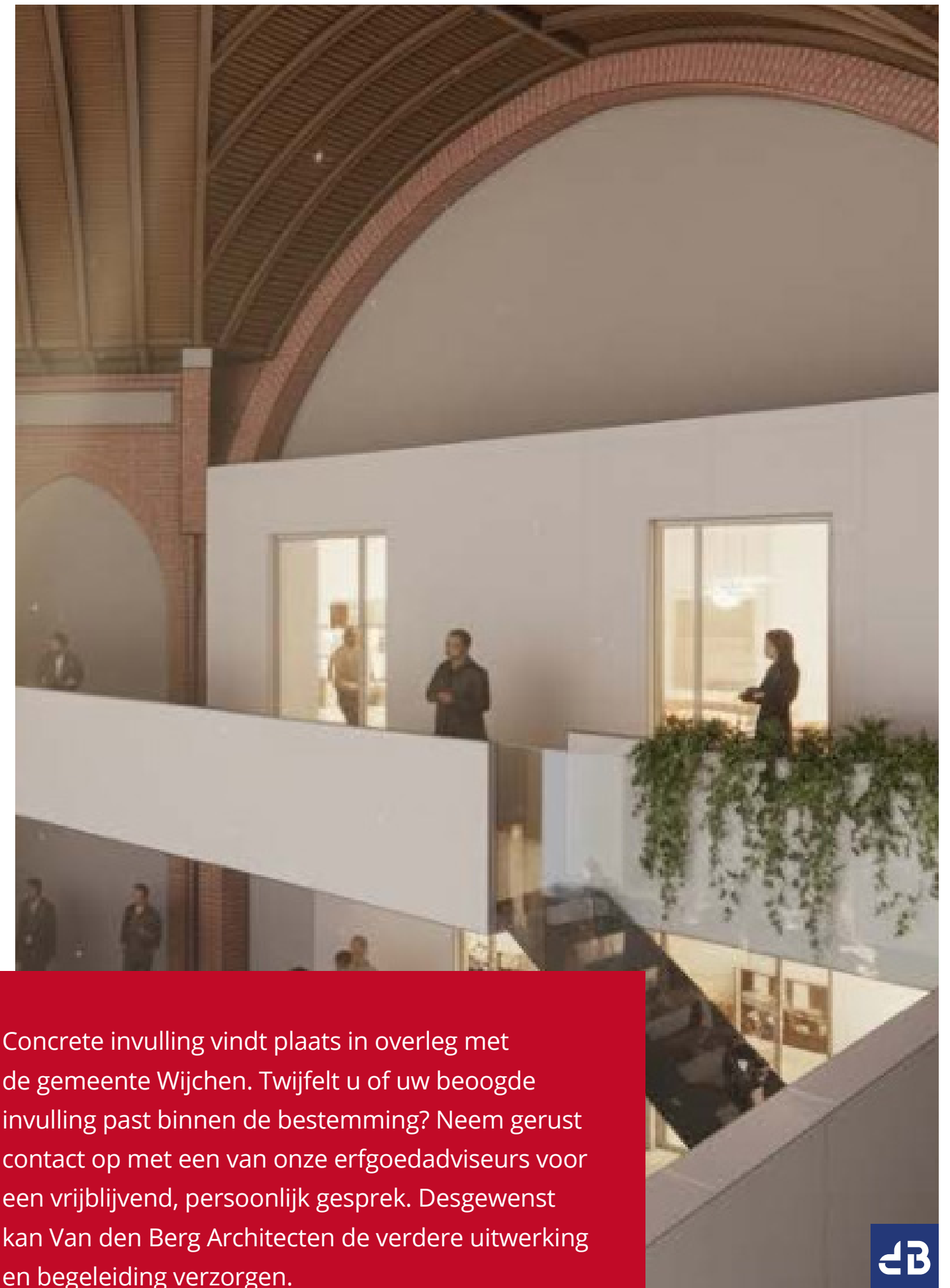
Het middenschip behoudt zijn indrukwekkende ruimtelijkheid en blijft open tot in de vide, terwijl de nieuwe inbouw terughoudend en met respect voor de bestaande structuur is ontworpen. De hoge gevelopeningen zorgen voor een bijzondere lichtinval en versterken het unieke woonkarakter van het gebouw. Binnen deze opzet ontstaat ruimte voor negen onderscheidende appartementen, elk met een eigen identiteit, ingebed in de monumentale sfeer van de kerk.

Het voorontwerp voorziet in vier appartementen op de begane grond, vier ruime maisonnettes verdeeld over de eerste en tweede verdieping, en een bijzonder negende appartement in de toren. Daarmee ontstaat een onderscheidende woonomgeving waarin

architectonische kwaliteit, historische beleving en eigentijds wooncomfort op bijzondere wijze samenkomen.

In vooroverleg heeft de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Wijchen een positieve grondhouding uitgesproken. De commissie kan zich vinden in het ontwerp en kwalificeert het als een uitstekende basis voor verdere uitwerking. Zij verzoekt om nadere uitwerking zodat zij kan adviseren over de totale impact op de monumentaliteit en de verschijningsvorm van de kerk.

Ontwerpprincipes zijn gericht op behoud van het ruimtelijk karakter en terughoudendheid in zichtbare ingrepen. Individuele buitenruimten aan de kerkgevels worden vermeden; collectieve buitenruimte en ondersteunende functies kunnen passend aan de randen van het terrein worden georganiseerd.



Concrete invulling vindt plaats in overleg met de gemeente Wijchen. Twijfelt u of uw beoogde invulling past binnen de bestemming? Neem gerust contact op met een van onze erfgoedadviseurs voor een vrijblijvend, persoonlijk gesprek. Desgewenst kan Van den Berg Architecten de verdere uitwerking en begeleiding verzorgen.



Indeling

Begane grond

Hoofdentree aan de Boomsestraat met toegang naar een royale centrale ruimte met hoge plafonds en een markant houten gewelf. Rondom liggen ondersteunende ruimten voor ontmoeting en vergaderingen, aangevuld met sanitair, berging en techniek. In het voorontwerp blijft het middenschip open met een vide; het koor maakt deel uit van de gezamenlijke beleving.

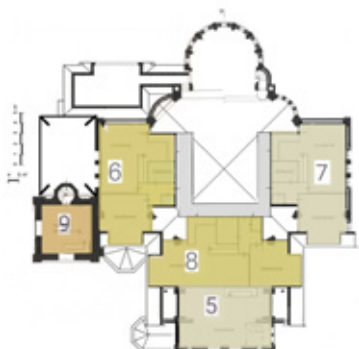


Begane grond

Eerste verdieping

Compacte laag met het orgelbalkon en een tussenlaag in de toren.

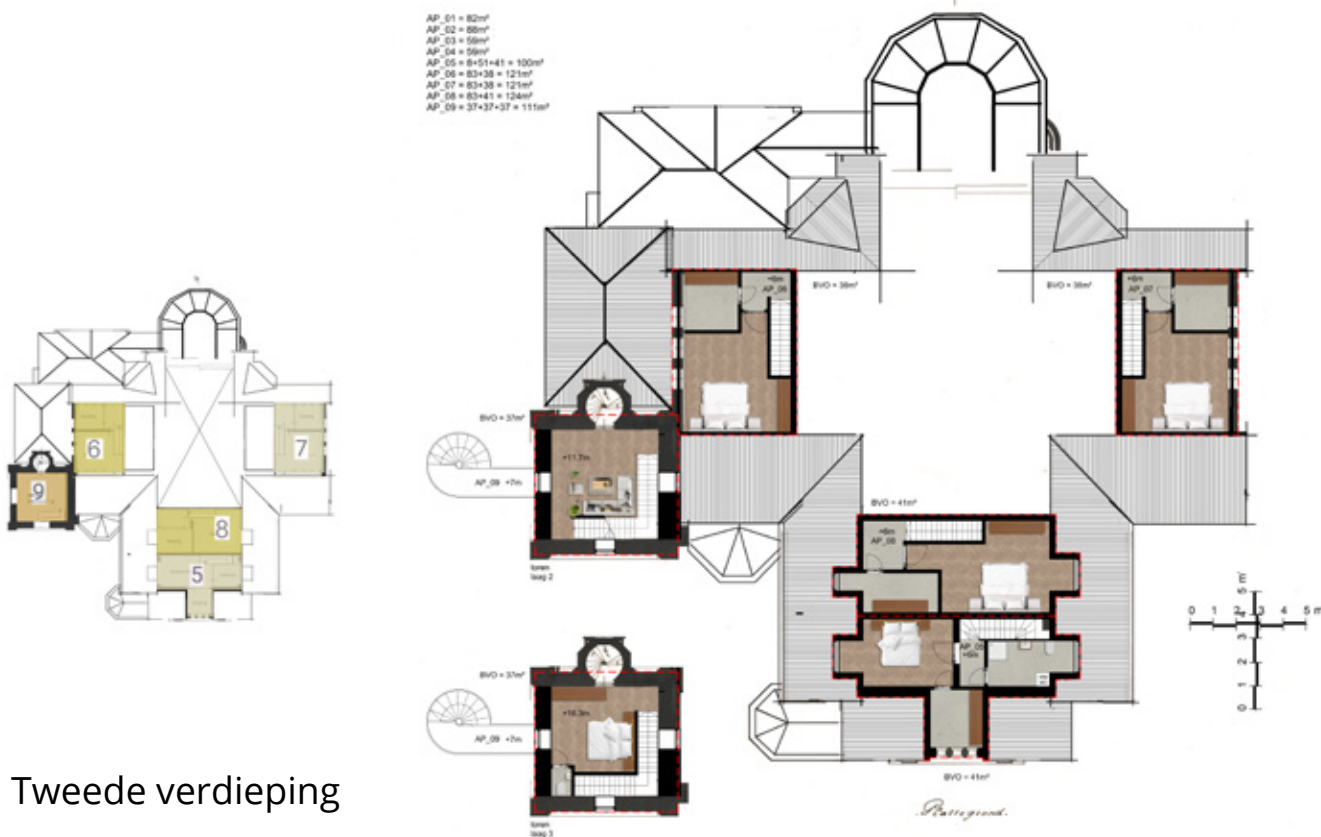
In het voorontwerp ingericht voor kleinschalige functies, waar gewenst met visuele relatie met de hoofdruimte.



Eerste verdieping

Etage in de toren

De tweede, derde en vierde verdieping vormen de tussenlagen in de toren. In het herbestemmingsonderzoek is daarnaast een extra tussenverdieping in de hoofdruimte uitgewerkt om de beschikbare hoogte optimaal te benutten.



Tweede verdieping

Gevels

Voorgestelde situatie.

Noordgevel



Zuidgevel



Westgevel



Oostgevel



Ligging

De kerk staat in de dorpskern van Balgoij op een ruim, groen perceel. Op korte loopafstand liggen diverse dorpsvoorzieningen, waaronder een basisschool, het dorpshuis, sportaccommodaties en enkele winkels, waardoor dagelijks gebruik en ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Voor grotere voorzieningen, zoals supermarkten en zorg, leunt Balgoij op het nabijgelegen Wijchen; de dichtstbijzijnde supermarkt ligt op circa 2,5 kilometer. Aan de noord- en oostzijde is veel open ruimte aanwezig, waardoor het gebouw goed zichtbaar blijft in het dorpsilhouet.

Bereikbaarheid

De locatie is efficiënt ontsloten via het lokale wegennet richting Wijchen en Nijmegen, met een snelle aansluiting op de A50, A326 en A73 via onder meer de N845 en N234. In de nabijheid bevinden zich bushaltes, waaronder Balgoij, Veldsestraat, op circa 250 meter loopafstand, met verbindingen naar omliggende kernen en het spoor. Fietsverbindingen sluiten logisch aan op de Boomsestraat.

Parkeren & tuin

Langs de kerk bevindt zich een royaal aangelegde L-vormige parkeerstrook met ruim 30 parkeerplaatsen, direct ontsloten op de Boomsestraat. Aan de straatzijde ligt een royale representatieve voortuin die ruimte biedt voor ontvangst, ontmoeting en kleinschalige buitenactiviteiten. Schuin tegenover de entree ligt de begraafplaats; deze maakt geen deel uit van de verkoop en blijft in eigendom bij de parochie. De kadastrale grootte van 8.005 m² zal, met het afsplitsen van de begraafplaats (circa 2.609 m²), afnemen tot circa 5.396 m².

Buitenruimte binnen de herbestemming

Voorgesteld is een collectieve buitenruimte aan de oostzijde als rustige verblijfsplek bij het programma. Benodigde bergingen en ondersteunende functies worden bij voorkeur aan de noordzijde geclusterd, zodat de zichtlijnen naar de kerk vanaf de openbare ruimte behouden blijven.

Kenmerken

Volledige adres:

Boomsestraat 2, 6613 AH Balgoij
Gemeente Wijchen.

Parkeren

L-vormige parkeerstrook met
ruim 30 plaatsen.

Kadastraal & monument

Gemeente Wijchen. Huidige kadastrale grootte 8.005 m²; na voorgenomen afsplitsing van de begraafplaats resteert circa 5.396 m². Het kerkgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. De tegenover de entree gelegen begraafplaats maakt geen deel uit van de verkoop en blijft in eigendom bij de parochie.

Financiële voordelen & subsidies

Als gemeentelijk monument komt de H. Johannes de Doperkerk in aanmerking voor ondersteuning via lokale en provinciale regelingen voor restauratie, onderhoud, herbestemming en verduurzaming. In Gelderland kan tevens financiering via

het Gelders Monumentenfonds worden ingezet, bijvoorbeeld in de vorm van laagrentende leningen en begeleidingstrajecten. In de vendr-dataroom is informatie van de gemeente beschikbaar gesteld.

Procedure

Het object wordt verkocht via een inschrijvingsprocedure zonder vraagprijs. Volledige projectdocumentatie is op aanvraag beschikbaar via de vendr-dataroom; toegang wordt verstrekt na persoonlijk contact. Verkoop vindt plaats op basis van een "as is, where is"-clausule. Eventuele vergunningen en planologische aanpassingen komen voor rekening en risico van koper. Interesse in de mogelijkheden? Vraag toegang tot de vendr-dataroom aan of plan een rondgang.

Na de eerste bezichtigingen wordt een richtlijn gedeeld voor de uitwerking van voorstellen. De verkopende partij selecteert op basis van de ingediende plannen, het bod en de bijbehorende voorwaarden één of meerdere partijen voor de verdere onderhandelingen.



Bezichtigen

Ervaar de potentie van de H. Johannes de Doperkerk aan de Boomsestraat 2 in Balgoij tijdens een persoonlijke rondgang. Neem voor het inplannen van een bezichting of voor algemene vragen contact op via 088 166 95 00 of info@reliplan.nl.

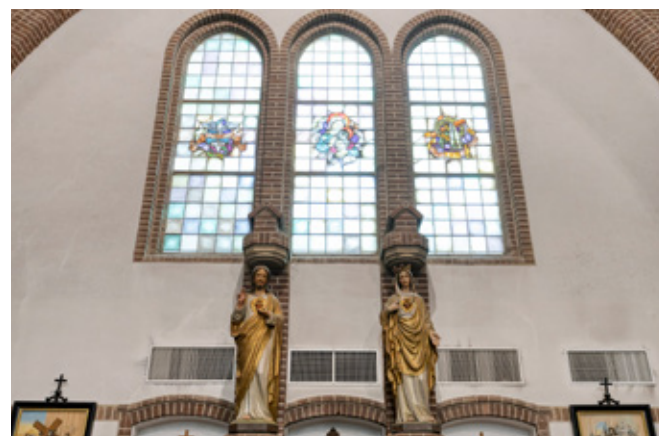
Reliplan Nederland treedt op namens de verkopende partij. De informatie in deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, doch aanvaardt Reliplan Nederland geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of gevolgen daarvan. Alle vermelde afmetingen en oppervlakten zijn uitsluitend indicatief.



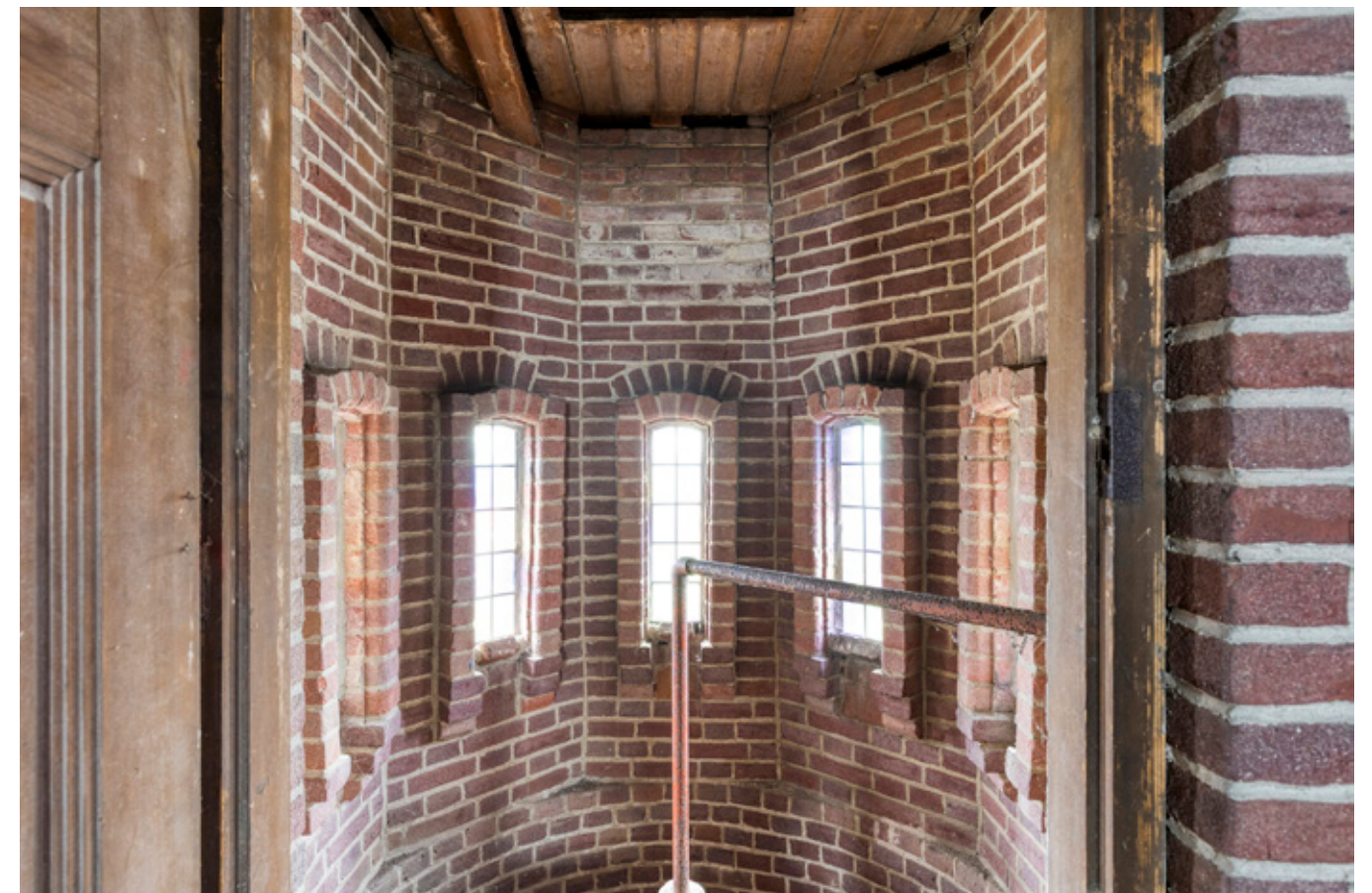
In het kort:

- Gelegen in dorpskern Balgoij met voorzieningen op loopafstand
- Bushalte ca. 250 m en snelle aansluiting richting A50/A326/A73
- Maatvoering kerk betreft BVO 852,40 m² | VVO 719,90 m²
- Perceel omvat ca. 5.396 m² na voorgenomen afsplitsing begraafplaats | L-vormige parkeerstrook met ruim 30 plaatsen | representatieve voortuin
- Voorontwerp herbestemming met open middenschip; indicatieve opzet 4 + 4 + 1 appartementen.
- Positieve grondhouding Commissie Omgevingskwaliteit; verdere uitwerking in overleg met gemeente Wijchen
- Bestemming Maatschappelijk (Stedelijk Gebied Wijchen) met ruimte voor sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en zorgfuncties | ontwikkelpotentieel voor wonen
- Begraafplaats tegenover de entree maakt geen deel uit van de verkoop en blijft bij de parochie
- Financiële ondersteuning gemeentelijk monument; informatie over regelingen en Gelders Monumentenfonds in de vendr-dataroom
- Procedure inschrijvingsprocedure (geen vraagprijs) | Documentatie via vendr-dataroom | Aanvaarding in overleg

Boomsestraat 2 - Balgoij

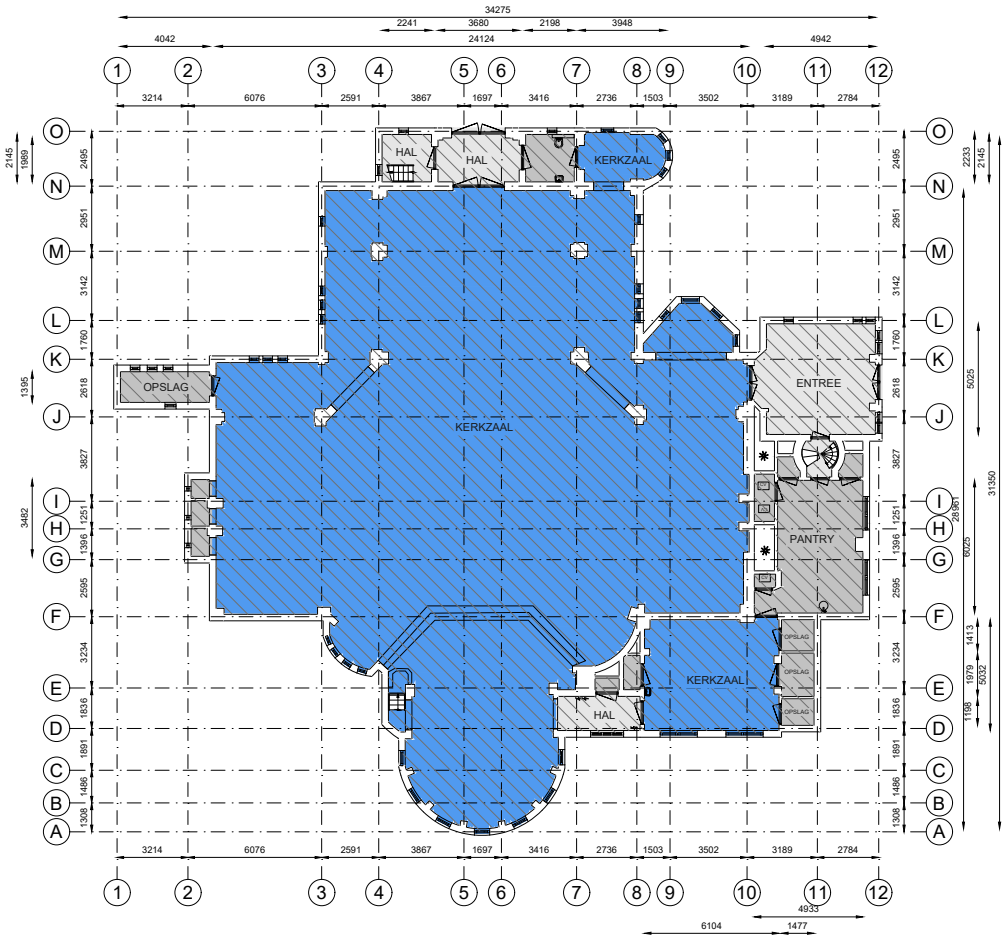


Boomsestraat 2 - Balgoij

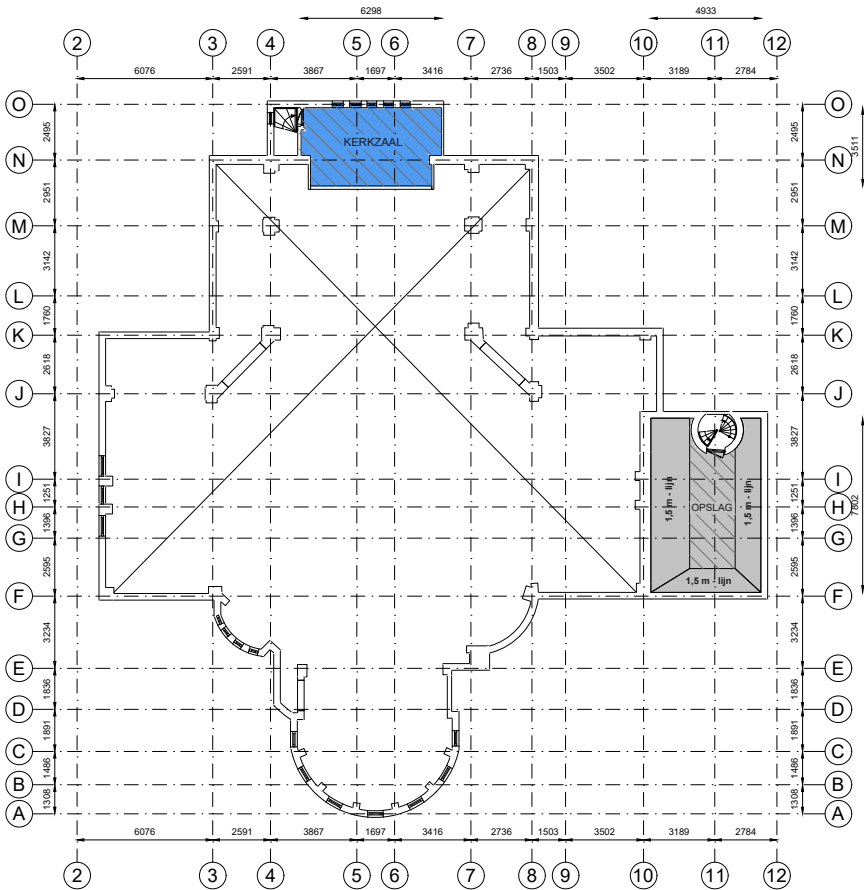


Plattegronden

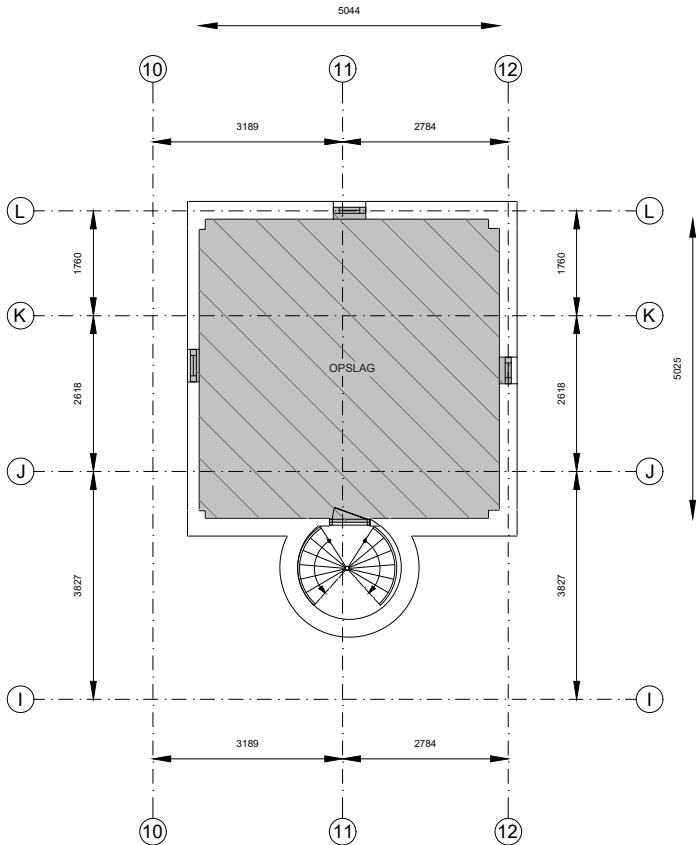
Huidige situatie



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

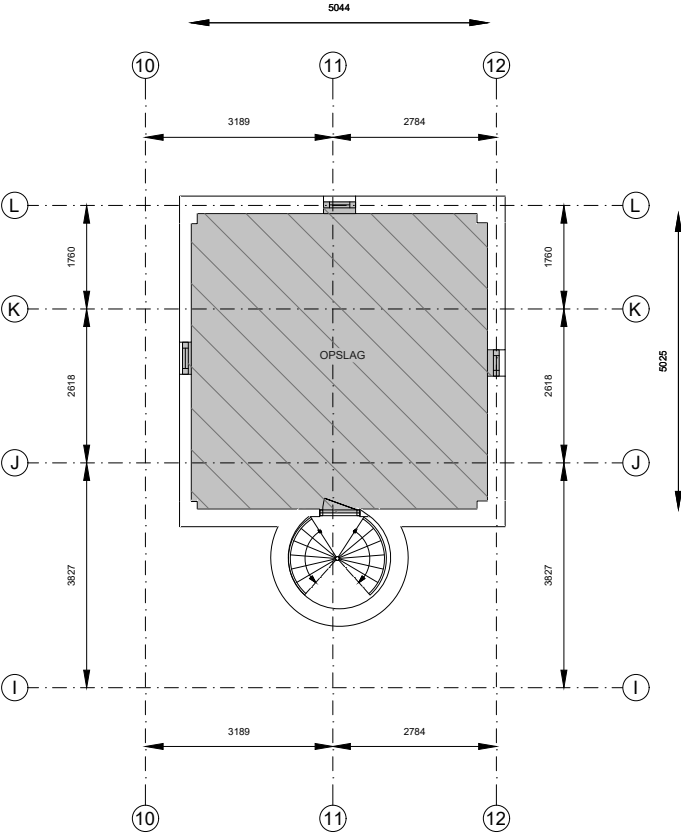
	Kantoor		Bedrijfsruimte		Verkeersruimte		Toilet - sanitaire
	VVO 510 m ²		VVO 0,00 m ²		VVO 47,4 m ²		VVO 54,1 m ²
	GO		OI		GGB		EB
	0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²

	EB & GGB		Hoogte tot spant
			Hoogte tot plafond

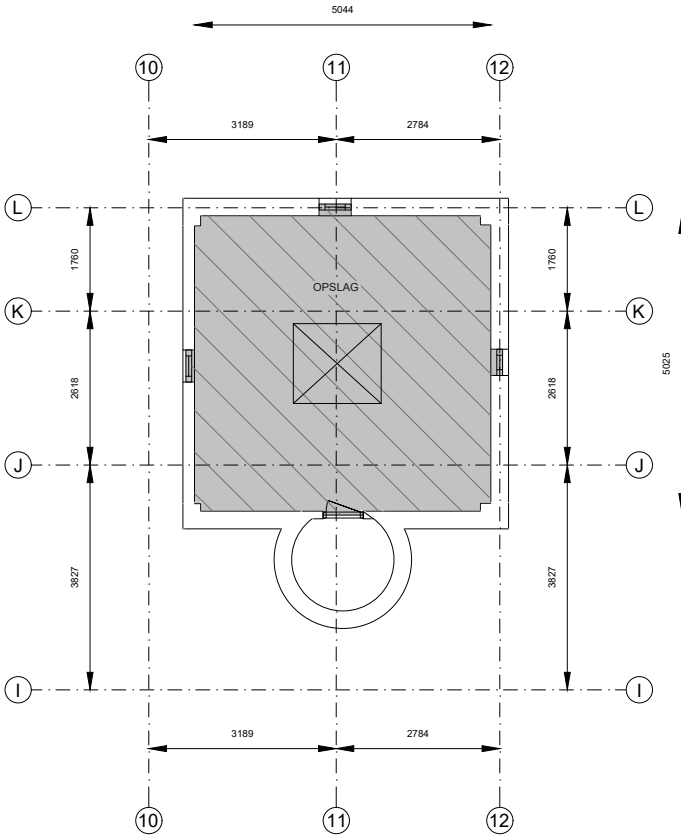


Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

Huidige situatie



Derde verdieping



Vierde verdieping

Kantoor

VVO 510 m²

GO

0,00 m²

Bedrijfsruimte

VVO 0,00 m²

OI

0,00 m²

Verkeersruimte

VVO 47,4 m²

GGB

0,00 m²

Toilet - sanitaire

VVO 54,1 m²

EB

0,00 m²

EB & GGB

Hoogte tot spant

Hoogte tot plafond

Schaal 1:200

0

2

4

6

8

10

m

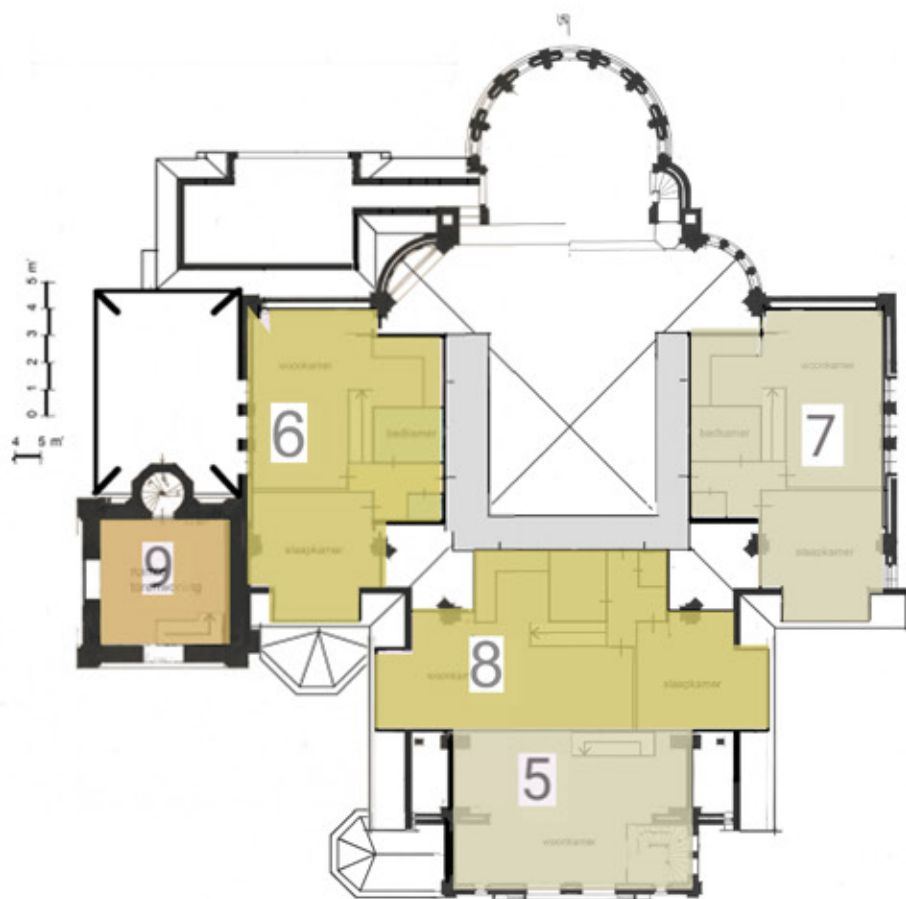
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.© www.zibber.nl

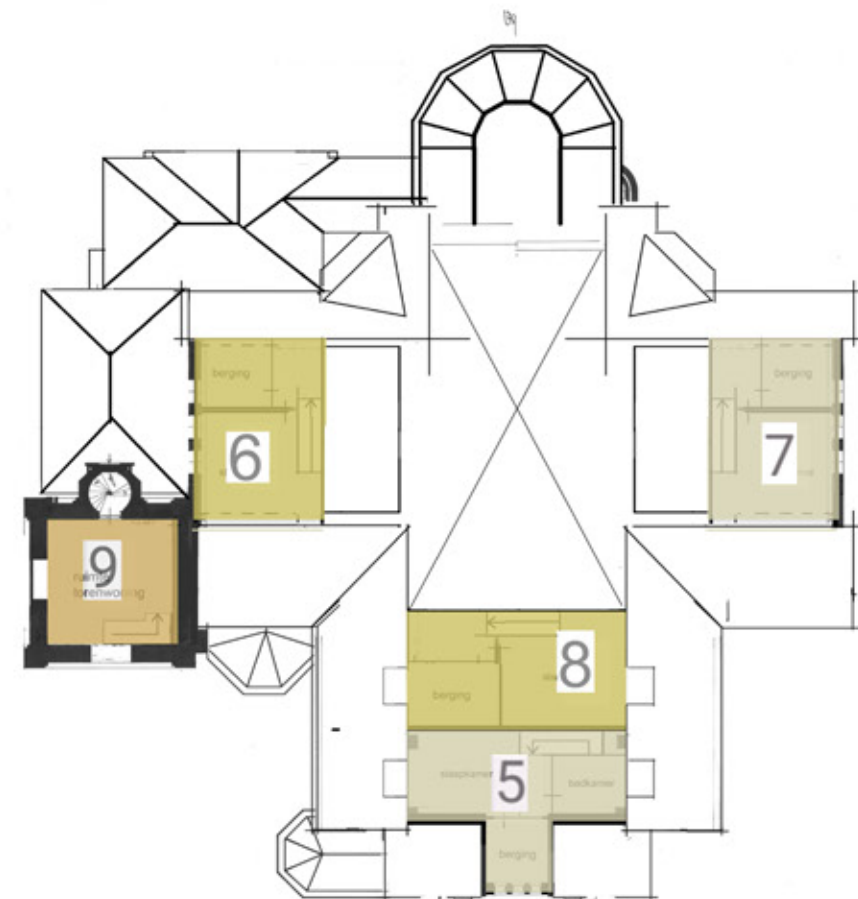
Nieuwe situatie



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart





Een kerk financieren?

Voor veel kerkelijke gemeenten is de financiering een uitdaging.

Wij zijn specialist in het financieren van kerken, een verenigingsgebouw, pastorie of een verbouwing.



• Oriëntatie passende financiering

In de oriëntatiefase gaan we voor u aan de slag om in kaart te brengen welke financieringsmogelijkheden er bij uw investering passen. We maken een analyse van uw organisatie en van de financiële situatie. We adviseren u over de mogelijke inrichting van de financiering die kan bestaan uit een of meerdere financieringsvormen. We beoordelen de financiers op tarieven, voorwaarden en omgang van zaken. Op deze manier stellen wij de best passende oplossing vast, waarbij u geniet van de meest gunstige financiering met de beste service.

Onze werkwijze



Onze samenwerking



Tijdens het aanvraagtraject blijven wij uw eerste aanspreekpunt. We onderhouden het contact met de geldverstrekker en brengen u op de hoogte van de voortgang. Ook na afronding van het bemiddelingstraject blijven wij uw aanspreekpunt.

Wij verzorgen ook de verzekeringen.



• Aanvraag

In de aanvraagfase gaan we op basis van de reeds uitgevoerde oriëntatie verder met het aanvragen van de financiering.

Binnen deze fase doorlopen wij de volgende stappen:

- Uitwerken van de door ons geïnventariseerde gegevens tot een financieringsmemorandum als toelichting op de financieringsaanvraag;
- Verzamelen van een compleet dossier voor het indienen van de aanvraag bij de geldverstrekker zodat het interne proces van de bank zo spoedig mogelijk verloopt;
- We doorlopen samen met u het financieringstraject vanaf het begin tot en met het tekenen van de offerte;



Financieringsmemorandum

In ons financieringsmemorandum werken wij een analyse uit van uw organisatie met daarin de structuur van de organisatie en de impact van de financiering op uw cijfers.

Dit financieringsmemorandum wordt geschreven als toelichting en onderbouwing

van de financieringsaanvraag voor de geldverstrekkers.

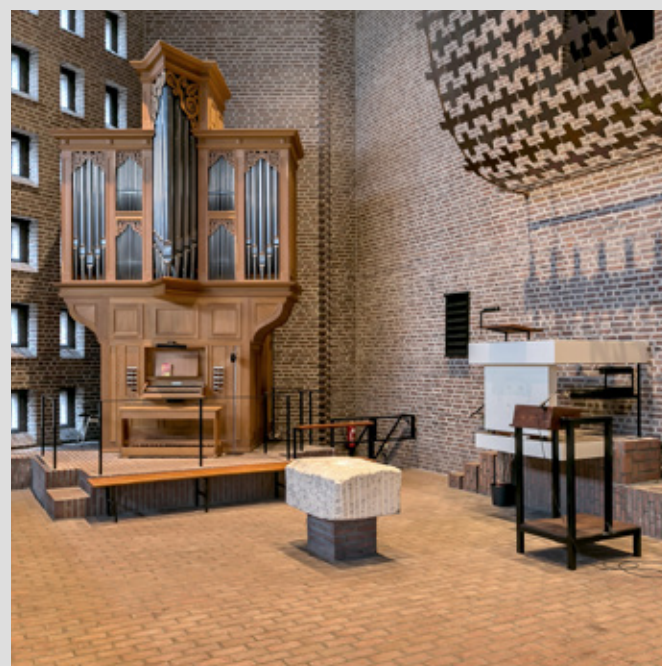
Door het financieringsmemorandum maken wij het de geldverstrekker mogelijk sneller een afweging te maken over de financiering. Hierdoor ontvangt u als klant meestal korting op de afsluitprovisie die deze partij rekent.

Vergoeding en voorwaarden

De vergoeding voor de dienstverlening is 1% van het kredietbedrag met een minimum van € 5.000,00

Aan de start van ons bemiddelingstraject brengen wij afhankelijk van de verwachte werkzaamheden een deel in rekening, de hoogte hiervan wordt vooraf besproken. Deze vergoeding wordt gefactureerd zodra u deze offerte accepteert. Dit dient voor de te maken opstart kosten van de financieringsaanvraag.

Het resterende bedrag voor het onderdeel aanvraag brengen wij in rekening zodra u een passende offerte van een geldverstrekker heeft ontvangen.



Alle genoemde bedragen zijn niet met btw belast. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden en privacy statement van toepassing.

Een kerk financieren?

Neem contact op met jouw adviseur Arjan van de Ruit via:

06 26 99 75 58





Bezichtigingen

Ervaar de potentie van de H. Johannes de Doperkerk aan de Boomsestraat 2 in Balgoij tijdens een persoonlijke rondgang. Neem contact op met onze Erfgoedadviseur voor het maken van een afspraak.

088 - 166 95 00