



St. Joseph gebouw Verkoop onder voorwaarden

Tussenrapportage

september 2017

Kansen voor herontwikkeling (K)

1. Het pand met monumentenstatus heeft een uitnodigende uitstraling en hoort bij een mooi stukje oud-Heemskerk;
2. Ligging nabij het centrum/verzorgingshuis zorgt voor een goed voorzieningenniveau op loopafstand;
3. De kapel en zolder met lift werken uitnodigend voor gebruik voor maatschappelijke doeleinden;
4. Het pand is geschikt voor menging van maatschappelijke, recreatieve en woonfuncties;
5. Het pand zou opgesplitst kunnen worden in relatief kleine wooneenheden gecombineerd met zorg aan huis of voor starters;
6. Ligging nabij Amsterdam/Alkmaar/Haarlem zou aantrekkelijk kunnen zijn voor hotel/B&B.

Visie op herontwikkeling – 2040 (V)

1. Pand in volle glorie behouden, in lijn met ziel en met herkenbare buitenschil;
2. Deels openbaar toegankelijk;
3. Een flexibel pand aanpasbaar aan toekomstige behoeftes / beleid;
4. Een pand dat haar oorspronkelijke functie vervuld: zorg;
5. Een interessante toevoeging aan het centrum;
6. Het pand komt beter tot zijn recht in de directe omgeving.



Barrières voor herontwikkeling (B)

1. Oud pand en monumentenstatus werken beperkend in eventuele aanpassingen ten behoeve van nieuwe functies;
2. Vanuit het bestemmingsplan en gezien de ligging nabij het centrum is vanuit economisch oogpunt geen behoefte aan de functies kantoor, horeca, sport, bedrijfsverzamelgebouw en/of detailhandel;
3. Het gemeentehuis voorziet reeds in kunst & cultuur, derhalve zijn deze functies niet gewenst in het pand, uitgezonderd een unieke vorm die niet passend is in het gemeentehuis;
4. Openbare inrichting werkt beperkend ten behoeve van het toelaten nieuwe functies: eenrichtingsverkeer, weinig parkeergelegenheid;
5. Het pand zit wat 'weggestopt' en heeft geen uitnodigend uitzicht vanuit het pand;
6. Gangbare/standaard woningen op deze plek niet gewenst.

Criteria (1/2)

a) In de nieuwe functie blijft het pand gedeeltelijk toegankelijk voor publiek

Hieronder wordt verstaan dat delen van het pand met zo min mogelijk restricties voor een breed publiek openbaar toegankelijk blijven.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K4, V2.

b) De nieuwe functie versterkt de “beleving” van de Kerklaan

Hieronder wordt verstaan dat de nieuwe functie goed wordt ingepast in de bestaande omgeving, eventuele ‘overlast’ (o.a. licht, geluid, aan- en afvoer publiek, parkeren) zoveel als mogelijk wordt beperkt en past bij het historische karakter van de Kerklaan.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K1, V1 rekening houdend met B4

c) Het pand wordt verduurzaamd

Hierbij wordt gebruik gemaakt van zowel energiebesparende maatregelen als het duurzaam opwekken van energie.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan V1 en V3

Criteria (2/2)

d) De nieuwe functie richt zich op de totstandkoming van speciale woonvormen

Denk bijvoorbeeld aan starters met gedeelte ruimtes of woon-zorgcombinaties voor ouderen en/of mensen met een beperking.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K2, K5, V4, rekening houdend met B2 en B6.

e) De nieuwe functie heeft een sociale of educatieve toegevoegde waarde

Hieronder wordt verstaan dat vanuit de nieuwe functie sociale en/of educatieve activiteiten mogelijk worden gemaakt. Kunst en cultuur is reeds elders onder gebracht en heeft in dit geval geen toegevoegde waarde, uitgezonderd een unieke vorm die elders niet passend is.

Toelichting:

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K4, V3, rekening houdend met B2 en B3.