



# Kerkgebouw

Hoofdstraat 4 te Sint Jansteen

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



# Het pand

NIEUW IN HET AANBOD VAN RELIPLAN:

DE JOHANNES DE DOPERKERK AAN DE HOOFDSTRAAT 4

TE SINT JANSTEEN

Dit prachtige kerkgebouw is een ware parel in de dop voor wie op zoek is naar een bijzondere locatie met een even zo bijzondere geschiedenis. De waanzinnig mooie glas-in-lood ramen, de indrukwekkende eenvoud en de kenmerkende stijlelementen 'zetten de toon' en maken het tot een uitnodigende locatie. Het gebouw vormt bijna 170 jaar na de bouw nog precies dát waar het al die jaren voor is bedoeld: een perfecte plek om samen te komen.

De kerk is ontworpen door Dhr. P. Soffers, een architect van Katholieke huize die bekend stond om zijn Neogotische bouwstijl. Dit komt in de driebeukige kruiskerk duidelijk naar voren door de ongekunsteldheid welke centraal staat. Functie voerde in de Neogotische stijl áltijd de boventoon, opsmuk paste er gewoonweg niet bij. Mede door deze eenvoud springen de eerder genoemde glas-in-lood ramen door de vele diepe en heldere kleuren extra bijzonder in het oog. De toren, met zijn achthoekige vorm en naaldspits, en het uitgebouwde westportaal bepalen het aanzicht van buiten en vormen belangrijke kenmerken.



## Grootte

Ten behoeve van de verkoop is er een meetrapport opgesteld. In dit meetrapport valt een Bruto Vloeroppervlakte (BVO) van 856 m<sup>2</sup> te lezen met een verhuurbare oppervlakte (VVO) van in totaal 759 m<sup>2</sup>. De VVO is als volgt onderverdeeld:

- 268 m<sup>2</sup> kantoorruimte
- 233 m<sup>2</sup> verkeersruimte
- 258 m<sup>2</sup> toilet/,- facilitaire/,-techniekrimte.



# Historie

Na jaren in een schuur en later een zwaar vervallen kerkgebouw te zijn samengekomen mochten de parochieleden uit Sint Jansteen omstreeks 1855 eindelijk een begin maken met de nieuwbouw van hun R.K. kerk. Rond 1857 kon er daadwerkelijk worden gestart en werd er gebouwd met stenen die gebakken zijn in een speciaal voor de gelegenheid opgerichte steenbakkerij. Hier werden onder leiding van pastoor Mertens arbeidsplaatsen geboden aan de allerarmste leden van de parochie. De steenbakkerij liep zó goed, dat er tot in 1876 is doorgebakken en vele gebouwen in de wijde omtrek met bakstenen uit Sint Jansteen zijn opgetrokken.

Het nieuwe kerkgebouw werd in 1860 geconsacreerd en toegewijd aan de Heilige Sint Jan (Johannes)

de Doper. Johannes de Doper heeft een beduidende rol gespeeld in het christendom en bekleedde diverse belangrijke rollen, zoals getuige, leraar en profeet. De naam 'de Doper' dankte hij aan de vele reinigingsrituelen die hij voltooide en uiteindelijk is zelfs Jezus zelf door hem gedoopt in de Jordaan.

Johannes de Doper heeft, zoals bij de aankondiging van zijn geboorte al was voorspeld, altijd sober en als geheelonthouder geleefd. Hij stond erom bekend een groot rechtvaardigheidsgevoel te hebben en zich uit te spreken over onrecht en misstanden. Helaas heeft zijn hang naar gerechtigheid hem uiteindelijk letterlijk 'de kop gekost'; toen hij zich uitsprak over een buitenechtelijke relatie werd hij gevangen gezet en onthoofd.

In 1898 is de kerk voorzien van twee sacristieën en werd daarmee voltooid.





# Toekomst

De kerkelijke functie is al geruime tijd verloren en sinds 2018 biedt het pand plaats aan een brouwerij/stokerij en organisator van evenementen, dit alles met een dikke knipoog naar het verleden. Gezien de uitstekende locatie, de authentieke sfeer, de prachtige details én de geboden aantallen vierkante meters is het pand uitermate geschikt voor herontwikkeling en biedt het legio mogelijkheden voor diverse (commerciële) organisaties.

## Inkomsten/ baten

De huidige eigenaar ontvangt momenteel baten uit twee bestaande huurovereenkomsten voor de zenders die in de toren zijn geplaatst. Deze overeenkomsten blijven van kracht na de overdracht en daarmee genereert het gebouw al direct inkomsten.



## Omgeving

De Johannes de Doperkerk bevindt zich in Sint Jansteen, een dorp in het hart van Zeeuws-Vlaanderen, de alom bekende streek in Zeeland. Zeeuws-Vlaanderen wordt aan de noordkant begrenst door de Westerschelde en aan de zuidkant door de Belgische grens.

Sint Jansteen telt momenteel zo'n 3.200 inwoners en voorziet wat basisvoorzieningen betreft in de dagelijkse behoefte. Voor specifiekere zaken leunt het dorp aan tegen het naastgelegen Hulst, waar je alles vindt wat je nodig hebt, maar Sint Jansteen kent zeker wat de horeca betreft zelf een bruisende levendigheid. Zo zijn er meerdere plekken waar men terecht kan voor een gezellig hapje en drankje en wordt er van alles georganiseerd door diverse verenigingen. Het kerkgebouw bevindt zich schuin tegenover het 'Martje van Wardje' plein, wat van oudsher dé plek is waar de dorpsgenoten samenkomen om de (seizoens-)feesten te vieren.





# Kenmerken

## Monumentale status/ bestemming

Het gebouw is een rijksmonumentale status toegekend en is bekend onder nummer: 22796. De geldende bestemming is: maatschappelijk, sociaal en cultureel.

## Parkeren

Er is gelegenheid tot het parkeren van 6 auto's met mogelijkheid tot meer op eigen terrein en er is voldoende overige parkeergelegenheid in de directe omgeving.

## Vraagprijs

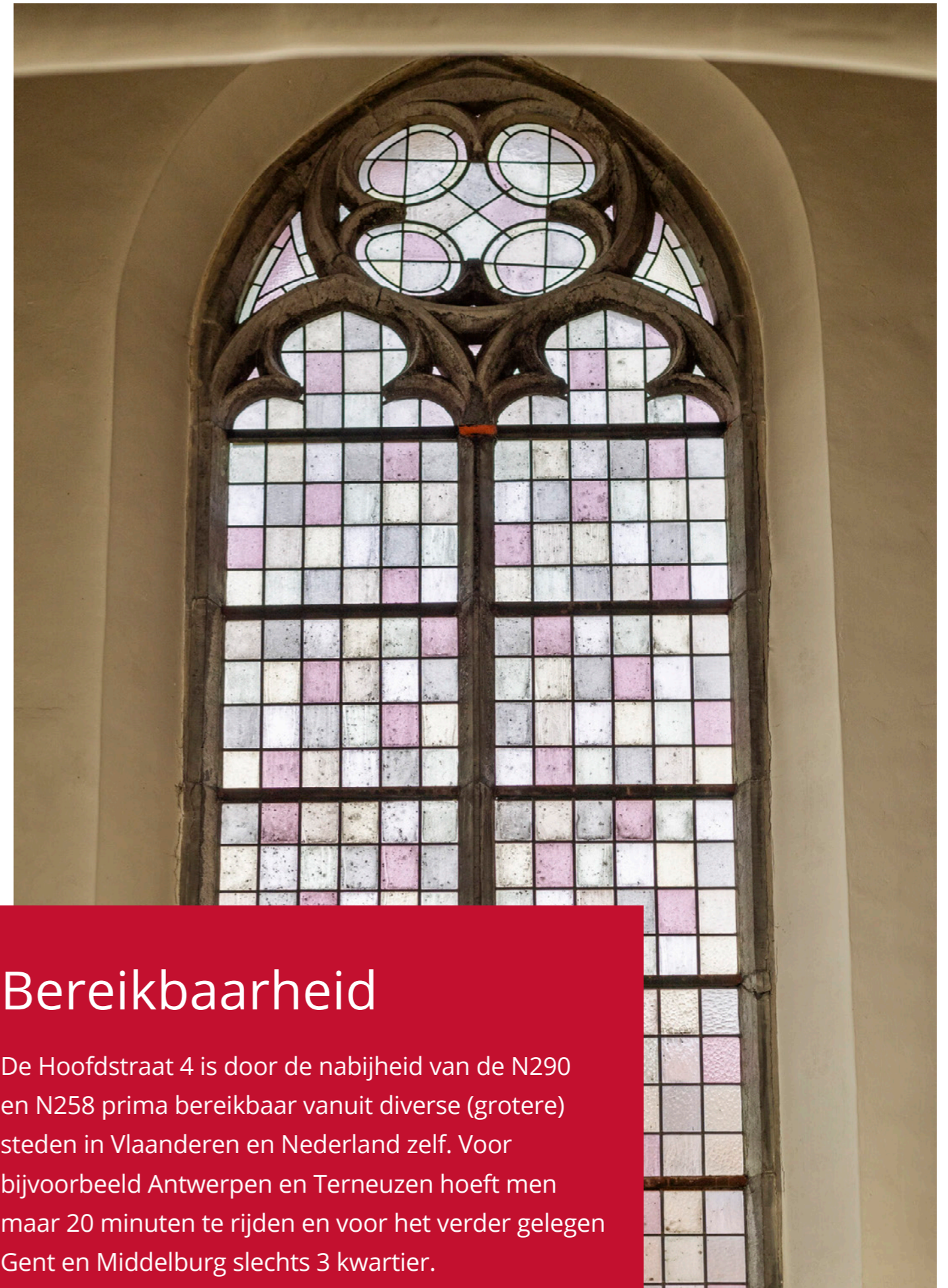
De vraagprijs voor dit in het oog springende kerkgebouw is gesteld op € 495.000,- k.k.

## Bezichtigen

Ben je overtuigd van de charme van de voormalige Johannes de Doperkerk en passen de geboden mogelijkheden binnen de toekomstvisie van jouw organisatie? Neem dan contact op met Erfgoedadviseur Saskia Uittenbogaard-Klaassen voor het maken van een afspraak! Ze is bereikbaar op: 088-166 95 00 of via [s.klaassen@reliplan.nl](mailto:s.klaassen@reliplan.nl).

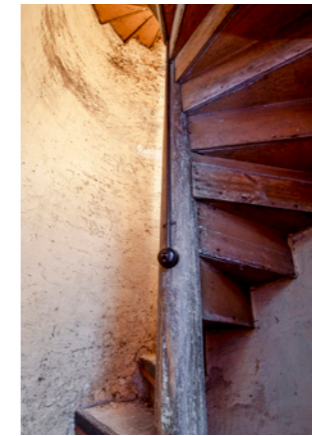
## Bereikbaarheid

De Hoofdstraat 4 is door de nabijheid van de N290 en N258 prima bereikbaar vanuit diverse (grotere) steden in Vlaanderen en Nederland zelf. Voor bijvoorbeeld Antwerpen en Terneuzen hoeft men maar 20 minuten te rijden en voor het verder gelegen Gent en Middelburg slechts 3 kwartier.



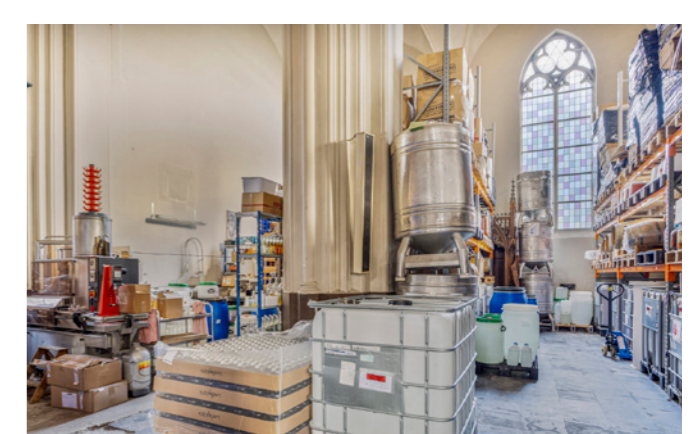


## Hoofdstraat 4 - Sint Jansteen



### In het kort:

- Bouwjaar: 1857-1860
- BVO: 856 m<sup>2</sup>
- VVO: 759 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 2.415 m<sup>2</sup>
- Monumentenstatus: Rijksmonument
- Bestemming: maatschappelijk, sociaal & cultureel
- Aanvaarding: in overleg
- Parkeergelegenheid: op eigen terrein en in directe omgeving
- Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

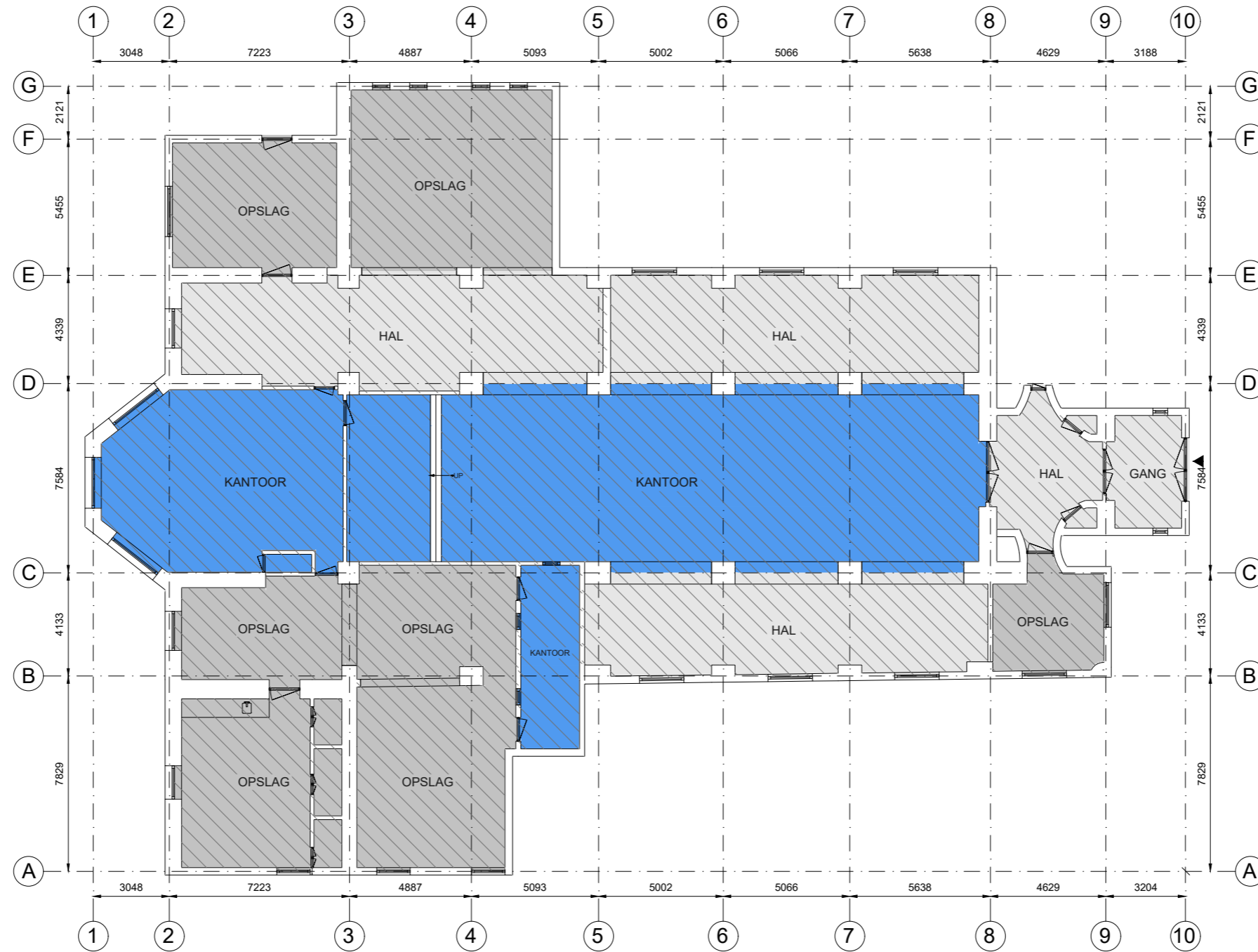








# Plattegronden



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB	 Hoogte tot spant
 VVO 268 m <sup>2</sup>	 VVO 0,00 m <sup>2</sup>	 VVO 233 m <sup>2</sup>	 VVO 258 m <sup>2</sup>		 Hoogte tot plafond

Hoofdstraat 4, 4564 AP, Sint Jansteen  
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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

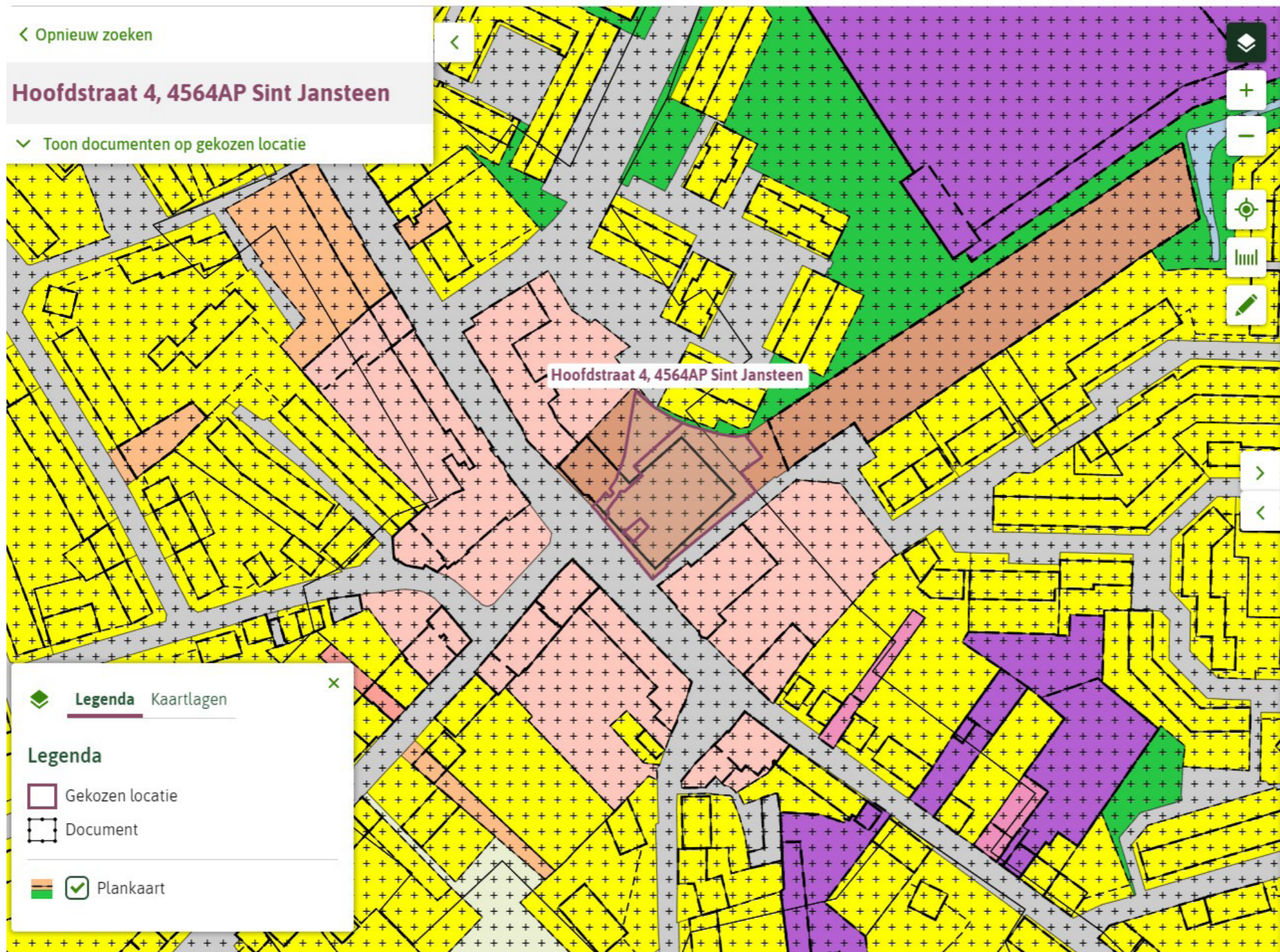


# Bestemming

< Opnieuw zoeken

**Hoofdstraat 4, 4564AP Sint Jansteen**

✓ Toon documenten op gekozen locatie



**Kernen Hulst 1H**  
Bestemmingsplan Gemeente Hulst  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 15-04-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (5)**

- Groen >
- Waarde - Archeologie 2 >
- Verkeer >
- Maatschappelijk >
- Waarde - Archeologie 1 >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- cultuurhistorische waarden

**Maatvoeringen (1)**

- maximum goothoogte (m): 15

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Gekozen locatie
- Document
- Plankaart



# Kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hulst	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1100	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	





## Bezichtigingen

Ziet jouw organisatie een toekomst voor zich met Sint Jansteen als thuisbasis? Of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met Erfgoedadviseur Saskia Uittenbogaard-Klaassen voor het maken van een afspraak.

**088 - 166 95 00**