

## Onderzoeksrapport

### Nieuwbouw

#### Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo



### **Onderwerp: Nieuwbouw**

De kerkenraad heeft in zijn vergadering van maart 2008 besloten om een drietal aanvullende onderzoeken te verrichten met betrekking tot het accommodatiebeleid 2010 en volgende jaren.

In dit rapport is de visie vastgelegd met betrekking tot nieuwbouw voor de protestantse gemeente i.w. te Dinxperlo.

De commissie bestond uit de volgende leden:

1. Rudi Wossink ouderling-kerkrentmeester en voorzitter,  
Nieuwstraat 58, 7091 DH Dinxperlo tel: 0315 653398
2. Henk Heusinkveld diaken en secretaris,  
Spoorstraat 52, 7091 ZW Dinxperlo tel: 0315 652644
3. Leen Nederlof lid,  
Lage Heurnseweg 2 7095 AB De Heurne tel: 0315 651104
4. Bertie Bussink lid,  
Polstraat 3, 7091 HA Dinxperlo tel: 0315 653090
5. Wim Schreurs lid,  
Spoorstraat 36, 7091 ZV Dinxperlo tel: 0315 651759
6. Ina Klein Hesselink lid,  
Den Dam 39a, 7084 BL Breedenbroek 0315 652020

### **Doel: Onderzoek mogelijkheden van nieuwbouw.**

#### **Indeling:**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| <b><u>1. Inleiding/Opdracht/tijdsplanning</u></b>     | <b><u>pagina 3</u></b>  |
| <b><u>2. Plan van aanpak en Oriëntatie</u></b>        | <b><u>pagina 3</u></b>  |
| <b><u>3. Onderzoek naar locatie</u></b>               | <b><u>pagina 7</u></b>  |
| <b><u>4. Programma van eisen t.b.v. nieuwbouw</u></b> | <b><u>pagina 8</u></b>  |
| <b><u>5. Financiën</u></b>                            | <b><u>pagina 10</u></b> |
| <b><u>6. Conclusies en aanbevelingen</u></b>          | <b><u>pagina 22</u></b> |

#### **Bijlagen: 1**

1. Pagina 7 prijsindicaties mogelijke aanpassing Dorpskerk onderzoeksrapport 2006.

## **1. Inleiding**

Door de kerkenraad is het college van ouderling-kerkrentmeesters gevraagd een voorstel te doen betreffende een nader en gelijktijdig onderzoek door drie te vormen commissies aangaande:

### **Opdracht tot onderzoek**

1. Alternatief gebruik en brede bestemming Dorpskerk
2. Nieuwbouw als hoofdlocatie
3. Dorpskerk met Kerkelijk Centrum als hoofdlocatie.

### **Samenstelling van de groepen**

Door de kerkenraad is voorgesteld om groepen te formeren met een zo breed mogelijk kennis bestaande uit maximaal 6 personen. Daarnaast valt te denken aan specifieke deskundigheid van buiten.

### **Termijn van onderzoek**

Indien de kerkenraad in maart 2008 het voorstel vaststelt dan wordt de benodigde termijn van ca. 8 maand ingeschat.  
Streefdatum is dus 1 december 2008

## **Nieuwbouw als hoofdlocatie opdracht en tijdsplanning**

De opdracht luidde:

De commissie doet onderzoek naar nieuwbouw op een geschikte locatie met een capaciteit van 350 zitplaatsen. Ook een vergrote capaciteit met ca. 150 extra plaatsen middels nevenruimten is te onderzoeken.

Tijdsplanning:

De commissie is de na definitieve goedkeuring van de kerkenraad met de meeste voortvarendheid aan de slag gegaan.

Op 6 mei 2008 is de commissie voor het eerst bijeen geweest en heeft toen de volgende tijdsplanning uit een gezet.

De commissie stelt voor om maximaal 4 tot 5 bijeenkomsten te beleggen als gezamenlijke commissie.

Daarnaast zullen een aantal leden in subcommissies een aantal zaken voorbereiden voor de totale commissie.

## **2. Plan van aanpak en oriëntatie**

Door de commissie zullen de volgende onderwerpen nader onderzocht worden:

- Oriëntatie bestaande nieuwbouw kerken.
- Programma van eisen.

- Geschikte locatie.
- Financiën.
- Nadere bestudering van het rapport accommodatiebeleid 2006.

### **Oriëntatie bestaande nieuwbouw kerken.**

Op zaterdag 24 mei 2008 heeft de commissie in haar voltalligheid een tweetal kerken bezocht die de afgelopen jaren zijn gebouwd.

Ons eerste bezoek hebben we gebracht aan de Gereformeerde Kerk "Vrijgemaakt Zwolle-West".

Project omschrijving:

De commissieleden hebben bijzondere indrukken opgedaan m.b.t. de kerk en haar nevenruimten, werkkamers predikanten, de materiaal keuze, licht inval en constructie. Dit was een voorbeeld kerk zoals deze volgens de commissie in Dinxperlo gebouwd zou kunnen worden.

Het tweede bezoek was gericht aan de Gereformeerde gemeente te IJsselmuiden.

Project omschrijving:

De commissie van mening dat deze kerk niet die mogelijkheden in zich heeft die van ons gevraagd wordt n.l. een gebouw met naast de kerkzaal, de nevenruimten en aanverwante ruimten, zoals werkkamers predikanten.

De informatie en indrukken die zijn opgedaan zijn mede verwerkt in de programma van eisen.

Enkele foto's zijn bijgevoegd.



Inrichting Gereformeerde kerk Vrijgemaakt te Zwolle –West



Ruim opgezet preekgedeelte en bijbehorend liturgisch centrum.



Inrichting Gereformeerde gemeente te IJsselmuiden.



Sobere inrichting van de nevenruimte welke ook wordt gebruikt als extra ruimte voor de kerkzaal van de Gereformeerde Gemeente te IJsselmuiden.

## Onderzoek naar locatie

De werkgroep nieuwbouw heeft een aantal suggesties gedaan voor een mogelijke locatie.

De onderstaande locaties zijn bekeken en vervolgens is er op 20 juni een overleg geweest met dhr. Henk van Rhijn hoofd ROWM (ruimtelijke ordening) van de gemeente Aalten over de mogelijk en/of onmogelijkheden van de bedoelde locaties. Daarna heeft er nog een vervolg gesprek plaats gevonden met dhr. Henk van Rhijn en in een later stadium is er nog een reactie geweest van wethouder Dhr. Wim ter Voorde over een aantal andere besproken locaties..

De volgende locaties zijn in het eerste gesprek besproken:

- 't Welink  
Bestemming school en woningbouw, kan niet meer gecombineerd worden.
- Aaldershuus  
Grond niet meer beschikbaar.
- Centrum ( school de Wegwijzer)  
Is mogelijk, nog geen bestemming, hoge grondprijs.
- NPB  
Huidige eigenaar heeft andere plannen, ruimte is onvoldoende.
- Ontmoetingskerk  
Is mogelijk ??????
- 't Hesselink  
Geen goede locatie, dit is buitengebied, niet mogelijk.
- Bosmanslaan.  
Geen goede locatie, dit is thans nog buitengebied, niet mogelijk is bestemd voor toekomstige woningbouw.

De volgende locaties zijn in het tweede gesprek besproken:

- t'Beggelder
- Stenenduker
- Kalverweidendijk.

Bovenstaande locaties hebben door de centrale ligging ten opzichte van de Heurne en Breedenbroek onze voorkeur.

De gemeente was terughoudend in haar reactie  
De visie van de gemeente is (volgens de wethouder Wim ten Voorde) dat een kerkgebouw in het centrum van het dorp moet staan.

De omschrijvingen van de diverse locaties hebben wij grofmazig gehouden omdat met de eigenaren van deze kavels niet is gesproken. Wij hebben alleen naar de planologische mogelijkheden in en rondom Dinxperlo gekeken. Indien nieuwbouw wordt overwogen dan zal opnieuw met de gemeente en grondeigenaren overleg plaats dienen te vinden.

## Programma van eisen t.b.v. nieuwbouw PKN Kerk te Dinxperlo.

Het programma van eisen is samengesteld op basis van gegevens welke wij verzameld hebben van een nieuwbouw kerk te Zwolle. Tevens hebben wij deze gegevens vergeleken met de Ontmoetingskerk en de Punt, omdat deze kerk eveneens ca. 350 zitplaatsen heeft.

De bron van de gegevens omtrent prijs en oppervlakte van de nieuwe kerk komen van een algemene informatie bron bouwgegevens, veelal gebruikt in de bouwwereld. De gegevens van de Ontmoetingskerk komen van de bouwkundige tekening gemaakt in 1989 bij de bouw van de Punt.

De nieuwbouw kerk is gelegen in de vinex-locatie van Zwolle, wijk Stadshagen. De stijl van de architect sprak de bouwcommissie aan en vooral het gebruik van natuurlijke materialen had een pre.

De bouwkosten van 2004 zijn aangepast naar het niveau van 2008.

Het aantal parkeerplaatsen is vergeleken met het huidige aantal in Dinxperlo. Bij de dorpskerk zijn 70 beschikbare plaatsen en bij de ontmoetingskerk zijn 90 plaatsen beschikbaar. Bij beide locaties is dit voldoende gebleken.

Voor 350 zitplaatsen hebben wij 70 parkeerplaatsen aangehouden. De wettelijke eisen voor openbare gebouwen kunnen echter iets hoger liggen.

Het programma van eisen is als volgt:

Voor de kerkruimte met 350 zitplaatsen en het liturgisch centrum dient men 350 m<sup>2</sup> aan te houden.

Voor de multifunctionele ruimte met 150 zitplaatsen dient men 145 m<sup>2</sup> aan te houden. Deze is tevens bruikbaar als uitbreiding van het aantal zitplaatsen.

Verdere ruimte benodigd:

Entree kerk		30 m <sup>2</sup>
Entree bij gebouwen		30 m <sup>2</sup>
Garderobe		12 m <sup>2</sup>
Sanitaire ruimten	dames	
	heren	18 m <sup>2</sup>
	Minder validen	
Keuken		25 m <sup>2</sup>
Predikanten ruimte		32 m <sup>2</sup>
Werk kamer 1		
Werk kamer 2		

Vergaderruimte	
Kinder oppasdienst	24 m2
Kinder nevendienst	35 m2
Kerkenraadskamer	28 m2
Overlegruimte	35 m2
Opslagruimte	
Archief	6 m2
Berging	10 m2
Werkkast	2 m2
Technische ruimte	5 m2
Totaal aan m2 netto oppervlakte	787 m2
Totaal aan m2 bruto oppervlakte	865 m2
Aantal parkeerplaatsen 70 stuks x 20	1400 m2
Verharding rondom het gebouw	100 m2
Groenvoorziening	200 m2
Totaal aan grondoppervlakte	2565 m2

### De projectadministratie is als volgt opgebouwd:

Kerkgebouw PKN voor 350 zitplaatsen

1. Investeringsraming grondkosten
2. Investeringsraming bouwkosten
  - Onderverdeling
  - a. bouwkosten
  - b. inrichtingskosten
  - c. advieskosten
  - d. bijkomende kosten
  - e. financieringskosten.

Kerkgebouw PKN voor 250 zitplaatsen

3. Investeringsraming grondkosten
4. Investeringsraming bouwkosten
  - Onderverdeling
  - a. bouwkosten
  - b. inrichtingskosten
  - c. advieskosten
  - d. bijkomende kosten
  - e. financieringskosten.

Een kerkgebouw met 250 zitplaatsen is in de totale raming ca. € 322.068,= goedkoper.

Er zijn 2 kostenramingen gemaakt omdat in het onderzoeksrapport ten behoeve van de accommodatie van de PKN in wording te Dinxperlo 2006 uitgegaan wordt van 250 stoelen in de prijsindicatie voor de mogelijke aanpassing van de dorpskerk.

**Financiën.**

<b>Project</b>	<b>Kerkgebouw PKN Dinxperlo 350 zitplaatsen</b>					
<b>Onderdeel</b>	<b>Investeringsraming grondkosten</b>					
<b>Datum</b>	<b>5-07-08</b>					
<b>Pos</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>eenh</b>	<b>hoev</b>	<b>pr/eenh</b>	<b>Totaal</b>	
	<b>Grondkosten</b>					
	<b>Verwerving</b>					
	Aankoop grond	m2	2565	200	€ 513.000,00	
	Notaris / kadasterkosten	%	0,50%	€ 513.000,00	€ 2.565,00	
	<b>Belastingen</b>				€ -	
	Gemeentelijke belastingen	%	0,50%	€ 513.000,00	€ 2.565,00	
	<b>Overige kosten</b>					
	Onderzoekskosten (grond)	%	0,30%	€ 513.000,00	€ 1.539,00	
	<b>Infrastructurele voorzieningen</b>					
	Bouwrijp maken riolering/putten	m2	2565	20	€ 51.300,00	
	Ontsluitingskosten	pst	1	5000	€ 5.000,00	

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	Aanlegkosten verharding	m2	1500	40	€	60.000,00
	Terreininrichting (afsluiting) ???	pst	1	7500	€	7.500,00
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€	€	643.469,00 32.173,45
	<b>Totaal Grondkosten</b>					<b>€ 675.642,45</b>
<b>Project</b>	<b>Kerkgebouw PKN Dinxperlo</b>					
<b>Onderdeel</b>	<b>Investeringsraming bouwkosten, bijkomende kosten</b>					
<b>Datum</b>	<b>5-07-08</b>					
	<b>Bouwkosten</b>					
	Bouwkosten					
	Zwolle : Prijspeil 2004 Euro 1280,-- GBO					
	<b>Prijspeil 2008</b>					
	Bouwkosten GBO	m2	787	1400	€	1.101.800,00
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€	€	1.101.800,00 55.090,00
	<b>Totaal Bouwkosten</b>					<b>€ 1.156.890,00</b>

<b>Inrichtingskosten</b>					
<b>Gebouw</b>					
Losse inrichting + orgel	m2	787	250	€	196.750,00
<b>Terrein</b>					
Losse inrichting	pst	1	2500	€	2.500,00
Installatietechnische werken	pst	1500	5	€	7.500,00
Aanlegkosten groen	m2	200	25	€	5.000,00
					€
<b>Totaal Inrichtingskosten</b>					<b>211.750,00</b>
<b>Advieskosten</b>					
Architect	%	5,00%	€	1.156.890,00	€
					57.844,50
Constructeur	%	0,80%	€	1.156.890,00	€
					9.255,12
Installatieadviseur	%	0,20%	€	1.156.890,00	€
					2.313,78
Bouwkundig adviseur	%	0,00%	€	-	€
					-
Bouwfysisch adviseur	%	0,20%	€	1.156.890,00	€
					2.313,78
Binnenhuisarchitect	%	0,20%	€	1.156.890,00	€
					2.313,78
Tuin- of landschapsarchitect	%	0,00%	€	-	€
					-

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	Overige advieskosten	%	0,10%	€ 1.156.890,00	€ 1.156,89	
	<b>Totaal Advieskosten</b>					€ 75.197,85
	<b>Bijkomende kosten</b>					
	Leges kosten	%	2,20%	€ 1.156.890,00	€ 25.451,58	
	Plankosten gemeente		0,00%		€ -	
	Aansluitkosten nuts	pst	1,00	5000,00	€ 5.000,00	
	Terrein inmeting	pst	1,00	1500,00	€ 1.500,00	
	Sonderingen	pst	0,01	2500	€ 25,00	
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€ 31.976,58	€ 1.598,83	
	Overig		0,00%		€ -	
	<b>Totaal Bijkomende kosten</b>					€ 33.575,41

	<b>Financieringskosten</b>					
	Grond	%	6,00%	€ 675.642,45	€ 40.538,55	
	Bouw ( 1/2 looptijd )	%	3,00%	€ 1.156.890,00	€ 34.706,70	
	Vorbereidende fase ( 3/4 looptijd )	%	4,50%	€ 108.773,26	€ 4.894,80	
						€ 80.140,04
	<b>Totaal bouw- + bijk kosten excl. Btw</b>					€ 1.557.553,30
		BtW %	19,00%			€ 295.935,13
	<b>Totaal bouw- + bijkomende kosten incl. Btw</b>					€ 1.853.488,43

<b>Project</b>	<b>Kerkgebouw PKN Dinxperlo 250 zitplaatsen</b>					
<b>Onderdeel</b>	<b>Investeringsraming grondkosten</b>					
<b>Datum</b>	<b>17-10-08</b>					
<b>Pos</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>eenh</b>	<b>hoev</b>	<b>pr/eenh</b>	<b>Totaal</b>	
	<b>Grondkosten</b>					
	<b>Verwerving</b>					
	Aankoop grond	m2	2000	200	€ 400.000,00	
	Notaris / kadasterkosten	%	0,50%	€ 400.000,00	€ 2.000,00	
	<b>Belastingen</b>				€ -	
	Gemeentelijke belastingen	%	0,50%	€ 400.000,00	€ 2.000,00	
	<b>Overige kosten</b>					
	Onderzoekskosten (grond)	%	0,30%	€ 400.000,00	€ 1.200,00	
	<b>Infrastructurele voorzieningen</b>					
	Bouwrijp maken riolering/putten	m2	2000	20	€ 40.000,00	
	Ontsluitingskosten	pst	1	5000	€ 5.000,00	

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	Aanlegkosten verharding	m2	1500	40	€	60.000,00	
	Terreininrichting (afsluiting) ???	pst	1	7500	€	7.500,00	
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€	€	517.700,00	25.885,00
	<b>Totaal Grondkosten</b>						<b>€</b> <b>543.585,00</b>
<b>Project</b>	<b>Kerkgebouw PKN Dinxperlo 250 zitplaatsen+B30</b>						
<b>Onderdeel</b>	<b>Investeringsraming bouwkosten, bijkomende kosten</b>						
<b>Datum</b>	<b>17-10-08</b>						
	<b>Bouwkosten</b>						
	Bouwkosten Zwolle : Prijspeil 2004 Euro 1280,-- GBO						
	<b>Prijspeil 2008</b>						
	Bouwkosten GBO	m2	650	1400	€	910.000,00	
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€	€	910.000,00	45.500,00
	<b>Totaal Bouwkosten</b>						<b>€</b> <b>955.500,00</b>

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	<b>Inrichtingskosten</b>						
	<b>Gebouw</b>						
	Losse inrichting + orgel	m2	650	250	€	162.500,00	
	<b>Terrein</b>						
	Losse inrichting	pst	1	2500	€	2.500,00	
	Installatietechnische werken	pst	1250	5	€	6.250,00	
	Aanlegkosten groen	m2	150	25	€	3.750,00	
	<b>Totaal Inrichtingskosten</b>					€	175.000,00
	<b>Advieskosten</b>						
	Architect	%	5,00%	€	955.500,00	€	47.775,00
	Constructeur	%	0,80%	€	955.500,00	€	7.644,00
	Installatieadviseur	%	0,20%	€	955.500,00	€	1.911,00
	Bouwkundig adviseur	%	0,00%	€	-	€	-
	Bouwfysisch adviseur	%	0,20%	€	955.500,00	€	1.911,00

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	Binnenhuisarchitect	%	0,20%	€ 955.500,00	€ 1.911,00		
	Tuin- of landschapsarchitect	%	0,00%	€ -	€ -		
	Overige advieskosten	%	0,10%	€ 955.500,00	€ 955,50		
	<b>Totaal Advieskosten</b>					€ 62.107,50	
	<b>Bijkomende kosten</b>						
	Leges kosten	%	2,20%	€ 955.500,00	€ 21.021,00		
	Plankosten gemeente		0,00%		€ -		
	Aansluitkosten nuts	pst	1,00	5000,00	€ 5.000,00		
	Terrein inmeting	pst	1,00	1500,00	€ 1.500,00		
	Sonderingen	pst	0,01	2500	€ 25,00		
	Prijsstijgingen	%	5,00%	€ 27.546,00	€ 1.377,30		
	Overig		0,00%		€ -		

Rapport nieuwbouw als hoofdlocatie voor de Protestantse Kerk Nederland i.w. te Dinxperlo

	<b>Totaal Bijkomende kosten</b>					€ 28.923,30	
	<b>Financieringskosten</b>						
	Grond	%	6,00%	€ 543.585,00	€ 32.615,10		
	Bouw ( 1/2 looptijd )	%	3,00%	€ 955.500,00	€ 28.665,00		
	Vorbereidende fase ( 3/4 looptijd )	%	4,50%	€ 91.030,80	€ 4.096,39		
						€ 65.376,49	
	<b>Totaal bouw- + bijk kosten excl. Btw</b>					€ 1.286.907,29	
		BtW %	19,00%			€ 244.512,38	
	<b>Totaal bouw- + bijkomende kosten incl. Btw</b>					€ <b>1.531.419,67</b>	

## **6. Resumé**

Dit rapport is een aanvulling op het rapport accommodatiebeleid 2006. In algemene zin kan gesteld worden dat wat hierin geschreven staat tot op de dag van vandaag nog steeds actueel is. In dit rapport zijn de prijzen aangepast met de prijscorrecties die er voor de afgelopen jaren zijn geweest. Deze nota moet gezien worden als een aanvulling op de eerdere versie en waar mogelijk zijn de cijfers geactualiseerd.

Alleen een conclusie trekken op basis van dit aanvullende rapport zou voorbarig zijn en afbreuk doen aan het eerdere rapport.

Het verschil in m<sup>2</sup> tussen 250 en 350 zitplaatsen is aangegeven in het plan hierbij is geen rekening gehouden met de aanpassing in het aantal parkeerplaatsen en de overige ruimten.

Wij wensen de kerkenraad veel wijsheid toe bij het nemen van het besluit m.b.t. het accommodatiebeleid voor de komende decennia's.