

Memo - Quicksan

Inpassingsstudie IKC De Doornick Locatie Martinuskerk Doornenburg

Versie definitief 1.0

Bezoekadres

Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Postadres

Postbus 1271
7550 BG Hengelo

Bel (074) 267 01 11

Mail info@kleissen.nl

IBAN NL12INGB0653085575

BIC INGBNL2A

Kvk nr. 08123984

BTW nr. NL813213319.B01

KLEISSEN.NL

Opdrachtgever:

Gemeente Lingewaard

Dhr. M. Spanbroek

Opgesteld door:

E. Ooms

Datum:

4 maart 2024

Versie:

Definitief 1.0

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Huidige locatie kerk	4
1.3	Doelstelling	5
1.4	Aanpak van de quickscan	6
2	Uitwerking quickscan	7
2.1	Uitgangspunten voor de studie	7
2.2	Past het Programma van Eisen voor de nieuwbouw ook in het kerkgebouw?	7
2.3	Wat zijn de duurzaamheidsmogelijkheden van het kerkgebouw?	10
2.4	Kan qua licht, lucht en akoestiek worden voldaan aan Frisse scholen klasse B?	10
2.5	Hoe is de onderhoudskundige staat van het kerkgebouw?	11
2.6	Wat gaat de verbouwing kosten (grobe berekening)?	11
2.7	Welke subsidies zijn er (mogelijk) beschikbaar?	13
2.8	Inschatting van het toekomstig onderhoud?	15
3	SWOT analyse	16
3.1	SWOT Tabel inzake locatie	16
3.2	SWOT Tabel inzake gestelde vragen	17
3.3	SWOT analyse locatie kerk	17
4	Resume en aanbevelingen	18
4.1	Vraagstelling inpassingsonderzoek	18



Bijlagen

Bijlage 1:	762624 Collegevoorstel quickscan school in kerk 15 juni 2023
Bijlage 2:	Ontwerp B2 architecten; 2a 2023-35_B2_St. Martinuskerk te Doornenburg_haalbaarheidstudie_240304 2b 2023-35_B2_m2-staat_240222
Bijlage 3:	Peutz BBA, adviseur ; S 2305-7-NO_gew 08-01-2024
Bijlage 4:	Snetselaar, Constructeur: 4a 2023-09-11 S-8444 Quick Scan Sint Martinuskerk 4b 2024-01-11 8444 Martinuskerk – Constructieopzet
Bijlage 5:	Enervisie, installatieadviseur; 5a 022091 SO-Omschrijving gebouwgebonden installatie 01-03-24 5b 022091 SO-Budgetraming d.d. 15-01-24
Bijlage 6:	Hylkema Erfgoed, bouwkundige opname; 6a Doornenburg_Martinuskerk_23.171.501_Bouwk opname 6b Doornenburg_Martinuskerk_23.171.501_begroting 6c Doornenburg_Martinuskerk_23.171.502. MJOB 15112023
Bijlage 7:	WAM&vanDuren, aannemer, bouwkundige raming; 7a PB23001 Elementenraming Kerk_20240112 7b PB23038 Aanvulling elementenraming_20240112

© KLEISSEN 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde Integraal Huisvestingplan onderwijs 2019 is de gemeente al een aantal jaar bezig met voorbereidingen voor de nieuwbouw van IKC De Doornick. Hierover heeft in het derde kwartaal van 2021 reeds besluitvorming plaatsgevonden in het college, namelijk 1) er wordt nieuwbouw gepleegd in plaats van renovatie én 2) de nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige school.

Eerder is woningbouw ontwikkeling in de Martinuskerk onderzocht. Dit bleek financieel niet haalbaar.

In mei 2023 heeft de werkgroep Doornenburg aan de gemeente Lingewaard gevraagd of de Martinuskerk wellicht een toekomstige locatie voor de school kan zijn.

De werkgroep vertegenwoordigt een groot deel van de Doornenburgse bevolking en weet wat er leeft binnen het dorp. De werkgroep probeert diverse belangen voor de leefbaarheid van het dorp zo goed mogelijk te behartigen. Dit initiatief is daar een voorbeeld van. Hoewel het initiatief een jaar geleden beter zou zijn geweest qua proces, heeft het College van B&W op 20 juni 2023 besloten dat het wel een nader onderzoek waard is.

Het College van B&W heeft het ontwerpteam dat momenteel bezig is de nieuwbouw te ontwikkelen gevraagd een quickscan te maken met betrekking tot mogelijke inpassing van IKC De Doornick in de bestaande Martinuskerk te Doornenburg en tegelijkertijd het lopende traject van de nieuwbouw op dezelfde locatie voort te zetten.

1.2 Huidige locatie kerk

Onderstaande afbeelding geeft de huidige locatie weer van het kerkgebouw aan de Pannerdenseweg 50 te Doornenburg.

De inpassingsstudie betreft het binnen het **rode** kader aangegeven gebouw.





Afbeelding 1: Kadastrale locatie perceel 3736
Voor de planuitwerking is ervoor gekozen om te focussen op perceel 3736.



Afbeelding 2: De huidige Martinuskerk aan de Pannerdenseweg 50 te Doornenburg

1.3 Doelstelling

De doelstelling van deze quickscan is het onderzoeken of IKC De Doornick permanent gehuisvest kan worden in de Martinuskerk in Doornenburg.

Het "collegevoorstel quickscan school in kerk versie 20 juni 2023" (als bijlage toegevoegd) bevat onderstaande vragen welke in de quickscan beantwoord dienen te worden:

1. Past het Programma van Eisen zoals bedacht voor de nieuwbouw ook in het kerkgebouw?
2. Wat zijn de duurzaamheidsmogelijkheden van het kerkgebouw?
3. Kan qua licht, lucht en akoestiek worden voldaan aan Frisse scholen klasse B?



4. Hoe is de onderhoudskundige staat van het kerkgebouw?
5. Wat gaat de verbouwing kosten (grobe berekening)?
6. Welke subsidies zijn er (mogelijk) beschikbaar?
7. Inschatting van het toekomstig onderhoud?

1.4 Aanpak van de quickscan

De quickscan is gezamenlijk met het reeds betrokken (nieuwbouw) ontwerpteam tot stand gekomen.

Deze betrokken adviseurs zijn:

- | | |
|------------------------|----------------|
| ▪ Architect | B2 Architecten |
| ▪ Constructeur | Snetselaar |
| ▪ Installatie adviseur | Enervisie |
| ▪ BBA adviseur | Peutz |

Daarnaast is voor de bouwkundige opname van de buitenschil betrokken:

- Hylkema Erfgoed

In de volgende hoofdstukken wordt antwoord gegeven op de vragen welke het College van B&W (onder 1.3) heeft gesteld.

Disclaimer:

Het mag duidelijk zijn dat deze quickscan ook als zodanig gezien moet worden.

Getracht is een zo zorgvuldig mogelijk antwoord te geven op de vragen.

Het is goed mogelijk dat verdere uitwerking leidt tot andere inzichten mbt in het volgende hoofdstuk genoemde uitgangspunten voor de studie en kosten.



2 Uitwerking quickscan

2.1 Uitgangspunten voor de studie

Als eisen voor de inpassingsstudie zijn gesteld:

- Eisen bouwbesluit zoveel mogelijk Nieuwbouw volgens het principe 'pas toe of leg uit';
- Frisse Scholen klasse B volgens het principe 'pas toe of leg uit';
- BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

2.2 Past het Programma van Eisen voor de nieuwbouw ook in het kerkgebouw?

Door B2 architecten is een inpassingsstudie gedaan.

Hierbij is het ruimtelijk/functioneel PvE (gebouw/terrein) welke ook de basis vormt mbt de nieuwbouwontwikkeling gebruikt.

Bij de nieuwbouw is geen speellokaal. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de naastliggende gymzaal.

In samenspraak met het team is een inpassingsstudie gemaakt waarbij de gewenste ruimten zijn ingepast in de kerk. voor het speellokaal wordt uitgeweken naar het naastliggende Ontmoetingscentrum.

Het resultaat treft u aan in de bijlage.

De conclusie is dat het PvE in te passen is in het gebouw.

Het speellokaal is goed inpasbaar in het naastliggende Ontmoetingscentrum.

Het omliggende terrein biedt voldoende mogelijkheden voor invulling van het schoolplein.

De onderbouw en middenbouw is op de begane grond gesitueerd. De bovenbouw op de 1^e verdieping.

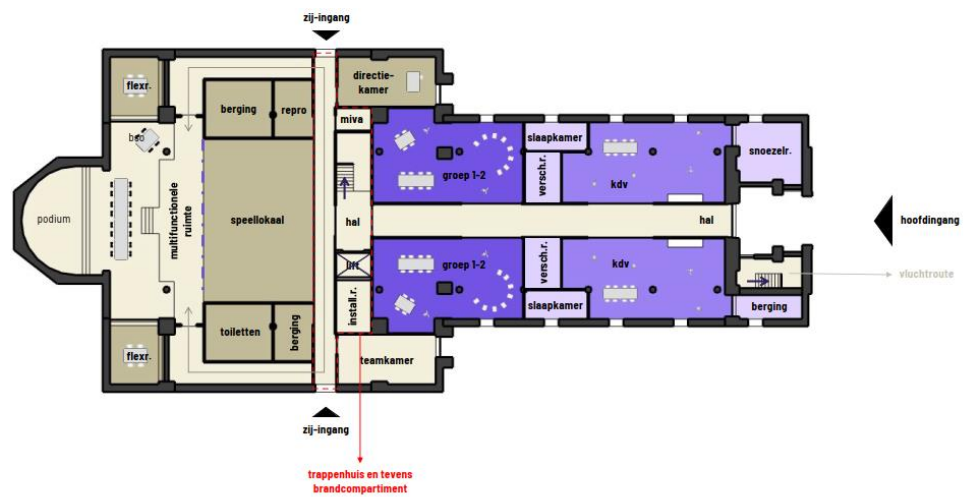
Getracht is het gebouw zo veel mogelijk intact te houden aan de buiten zijde. Waar nodig worden gevelopeningen gemaakt tbv daglicht toetreding en entrees.

De benodigde installaties tbv ventilatie en thermisch comfort om te voldoen aan Frisse Scholen klasse B zijn inpasbaar.

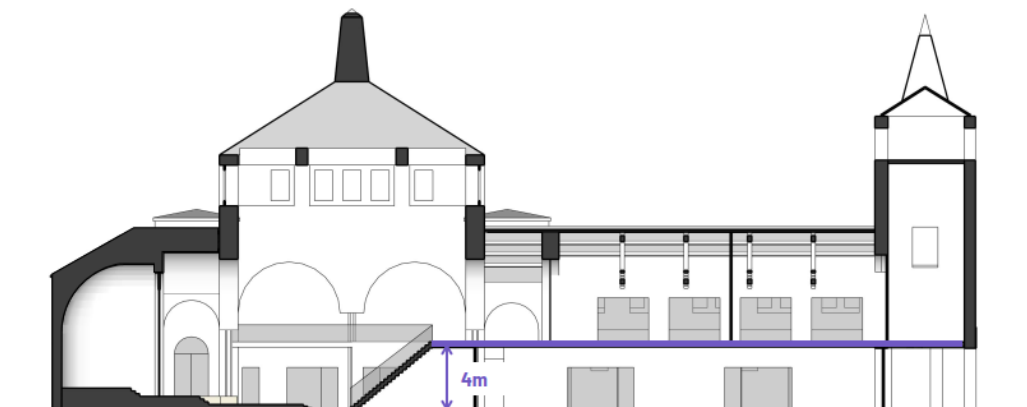
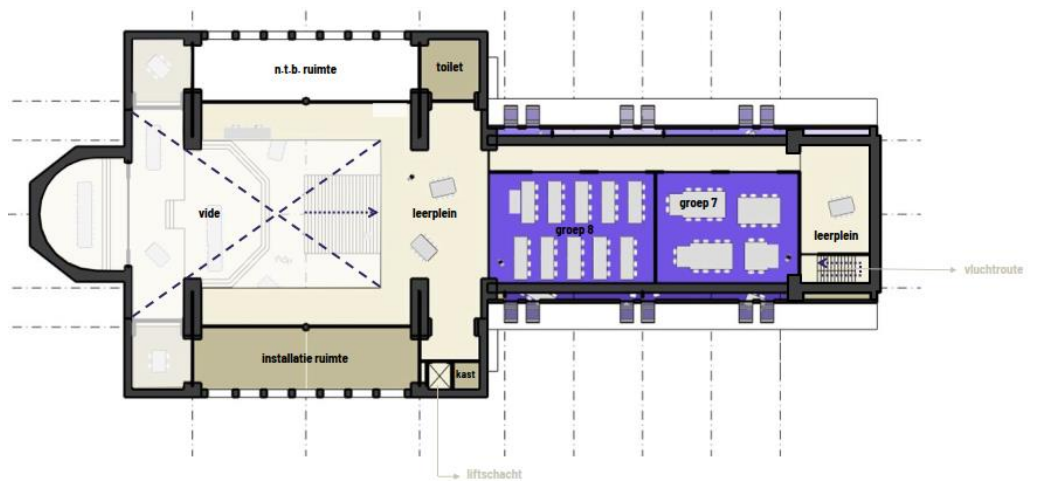
Wel is het dan nodig dat het orgel verwijderd wordt.

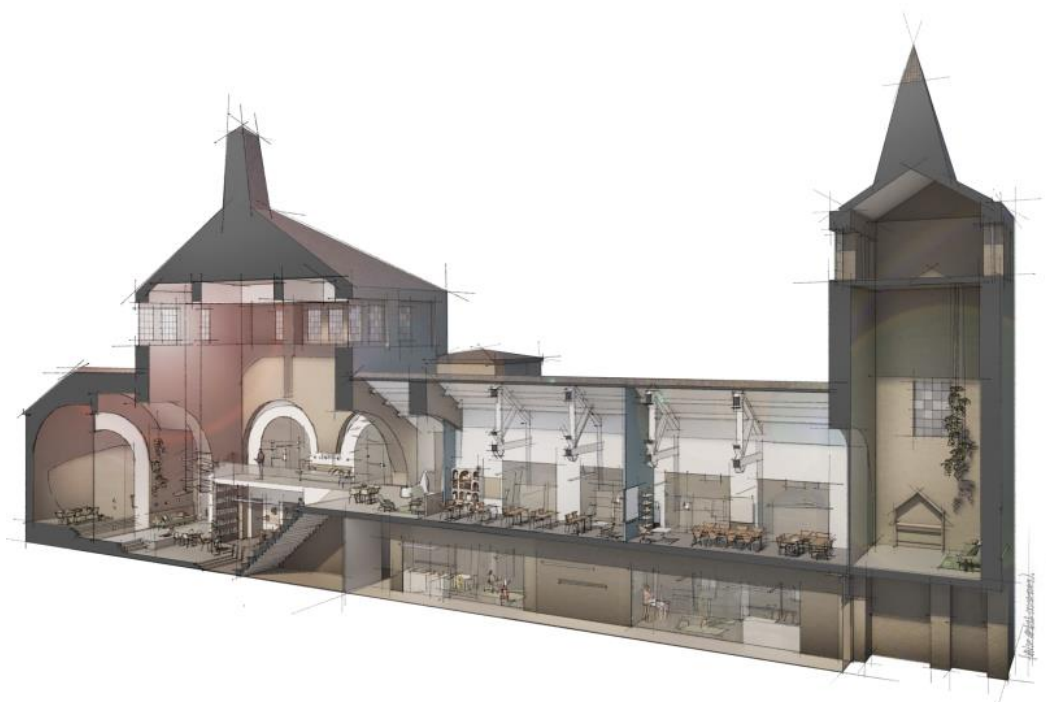
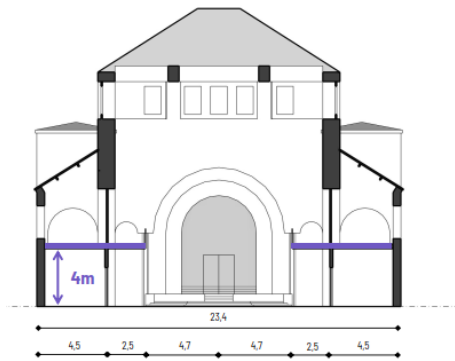
Daarnaast dienen in het dak van de kerkzaal aanzienlijke gaten worden gemaakt tbv lucht toe/afvoer voor de luchtbehandelingskasten.





Begane grond





Aandachtspunten voor eventuele verdere uitwerking zijn:

- Constructief onderzoek vloer;
- Asbestonderzoek;
- Nadere uitwerking installatie en bouwkundig ontwerp;
- Herbestemming orgel onderzoeken;
- Nuts aansluitvermogen uitwerken;
- Subsidie mogelijkheden concreet maken;
- Krijgt de kerk een beeldbepalende status? Momenteel geen monument status;
- Nadere uitwerking terrein;
- Participatie buurt / omgeving;
- Communicatieplan opstellen;
- Flora- en Fauna onderzoeken;
- Omgevingsvergunning.

2.3 Wat zijn de duurzaamheidsmogelijkheden van het kerkgebouw?

Het gebouw biedt voldoende mogelijkheden om het tot een duurzaam gebouw te maken.

Zoals reeds onder hoofdstuk 2.1 benoemd kan het gebouw voldoen aan Frisse Scholen klasse B mbt de ventilatie en thermisch comfort.

Door het gebouw aan de binnenzijde te voorzien van een zgn. doos-in-doos constructie is een hoge isolatiewaarde realiseerbaar. Hierbij blijft de buitenschil en het dak zoveel mogelijk intact.

De vloer vertoont verzakkingen. Deze wordt verwijderd en hier komt een nieuwe geïsoleerde vloer terug.

Het dak dient aan de binnenzijde voorzien te worden van isolatie.

De benodigde installaties om aan Frisse scholen klasse B (met name luchtbehandeling speelt hierbij een rol) te kunnen voldoen zijn inpasbaar in het gebouw of op het omliggende terrein. Wel is nader onderzoek nodig om exact de (on)mogelijkheden in kaart te brengen.

Zo is bijvoorbeeld nog niet duidelijk of het dakvlak vol gelegd kan/mag worden met PV-panelen.

2.4 Kan qua licht, lucht en akoestiek worden voldaan aan Frisse scholen klasse B?

Dit is onderzocht en in de rapportages van Peutz en Enervisie verwoord. Deze treft u aan in de bijlage.

Er is gekozen voor het 'doos in doos' principe. Hierbij wordt de gevel zoveel mogelijk intact gehouden en worden tbv daglichttoetreding, vluchtwegen e.d. openingen gemaakt.

Er zijn mogelijkheden om een luchtbehandelingskast te realiseren welke voldoen aan Frisse Scholen klasse B.

De akoestiek is met het toepassen van de juiste materialen ook goed op te lossen.



2.5 Hoe is de onderhoudskundige staat van het kerkgebouw?

Door Hylkema Erfgoed is een bouwtechnische rapportage opgesteld op basis van de URL 2005-type B. Dit betreft een specifiek voor het betreffende object opgestelde rapportage waarin de locatie, oorzaak, gevolg, risico en oplossing is opgenomen (LOGRO). Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventuele voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie. Het is dus geen uitvoerige, specialistische inspectie mbt bijv. asbest, constructieve en mogelijk verborgen gebreken. De raming van de kosten zijn indicatief en zijn niet bedoeld als aannemersbegroting.

De bouwkundige staat van de gevels is goed (op enkele scheuren en betonschade na). De vloer is zelfdragend, stabiel, maar glooit aanzienlijk. De staat van het onderhoud is 'Redelijk'. Delen van het schilderwerk dienen bijgewerkt te worden. Een gedeelte van de gootbekleding dient vervangen te worden. Er is sprake van diverse gebreken..

De volledige rapportage treft u aan in de bijlage.

Vervolgens heeft Hylkema Erfgoed een begroting gemaakt van de kosten om het achterstallige onderhoud geheel weg te werken en tot een 0-situatie te komen op basis waarvan het toekomstig onderhoud regulier zal plaats vinden.

Deze begroting sluit op ca. € 450.000 incl BTW
Deze begroting treft u aan in de bijlage.

2.6 Wat gaat de verbouwing kosten (grobe berekening)?

Om een goede inschatting te maken van de kosten die gepaard gaan bij een inpassing van de school in het kerkgebouw is een stichtingskostenoverzicht opgesteld.

1	Terreinkosten	€ 165.000	Enkel basis inrichting
2	Bouw/installatiekosten	€ 4.597.000	
3	Bijkomende kosten (honoraria, leges, ed)	€ 1.074.000	Incl historische kosten ed.
	Totaal exclusief BTW	€ 5.836.000	
	BTW 21%	€ 1.225.000	
	Totaal inclusief BTW	€ 7.061.000	
	Subsidie	€ (500.000)	
	Totaal stichtingskosten	€ 6.561.000	

Prijspeil januari 2024.

Disclaimer; bedragen zijn met zorg tot stand gekomen. Maar het betreft wel een Quick scan. Derhalve kunnen aan deze bedragen geen rechten ontleend worden.



Buiten de scope van het inpassingsonderzoek (géén rekening mee gehouden)

- Beheer- en Exploitatiekosten, energiekosten zullen hoger zijn ivm het grotere volume van het gebouw.
- Aanpassingen openbaar gebied (bijv verkeerssituatie, parkeren en fiets parkeren)
- Indexering tot einde werk.
- Terrein inrichting (overig)
- asbestsanering
- Subsidie gelden (immers nog niet 100% zeker gesteld)



2.7 Welke subsidies zijn er (mogelijk) beschikbaar?

1. Herbestemmingssubsidie

Deze subsidie is aangevraagd op 4 oktober 2023 via Hylkema Erfgoed. Begin maart 2024 wordt bekend of de aanvraag wordt gehonoreerd. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit een subsidieregeling zijn die voor dit project ingezet kan worden. Eigenaren van een van de volgende bouwwerken kan aanvraag doen:

- Rijksmonumenten
- Provinciale monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Gebouwen zonder monumentenstatus

Voor gebouwen zonder monumentenstatus moet het college van burgemeester en wethouders in een verklaring aangeven dat het de bijzondere cultuurhistorische waarde van het bouwwerk erkent.

De herbestemmingssubsidie kan ingezet worden om de mogelijkheden van herbestemming zo breed mogelijk te verkennen met een haalbaarheidsonderzoek of interactief of procesgericht onderzoek. Om het verduurzamen van het monument verder te stimuleren wordt het uitvoeren van een verduurzamingsonderzoek subsidiabel gesteld in aanvulling op een haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast kan de subsidie ingezet worden voor het toepassen van noodmaatregelen om een gebouw te beschermen tegen weersinvloeden, verzakking of instorting.

Subsidiebedragen zijn:

Per aanvraag geldt een minimum bedrag aan subsidiabele kosten van € 10.000 en een maximum van € 25.000 en in aanvulling daarop ten hoogste € 4.000 per aanvraag voor een verduurzamingsonderzoek. Bij de subsidieverlening wordt bovendien een subsidiepercentage van 70% gehanteerd.

Bij de subsidieaanvraag zal een offerte aangeleverd moeten worden van de uitvoerende partij voor het haalbaarheidsonderzoek en eventueel verduurzamingsonderzoek. Er mag dus nog niet met de werkzaamheden begonnen zijn.

2. Subsieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)

Aanvraag zal op basis van een offerte gedaan moeten worden, dus de opdracht aan de bouwende partijen mag pas na het indienen van de subsidieaanvraag gegeven worden. De regeling heropent op 3 juni 2024. Dit betekent wel dat de voorbereidingen hiervoor in maart al moeten starten.

Een gemeente kan ook gebruik maken van de regeling, zolang het maatschappelijk vastgoed blijft.

Subsidiemogelijkheden zijn:

1. Integraal met een maatwerkadvies (minimaal tot Label B);
2. Integraal met Breeam-NL of GPR Gebouw;
3. Integraal met maatwerkadvies tot een hoge energieprestatie. Voor onderwijsfunctie zal dit minimaal A+++ moeten zijn.
4. Maximaal 3 losse verduurzamingsmaatregelen + kosten energieadvies + kosten afmelden energielabel.

Subsidiabele maatregelen zijn bijvoorbeeld:

- Isolatie.
- Verwarmen, koelen, ventileren.
- Verlichting.
- Duurzame energie.
- Registreren van definitief energielabel.



Subsidiebedragen voor punten:

- | | |
|---------|--|
| 1 t/m 3 | Integraal = 30% van de projectkosten + 50% van de kosten voor het maatwerkadvies + 50% van de kosten voor een energielabel. Het subsidiebedrag moet minimaal € 25.000 bedragen, d.w.z. de investering moet minimaal € 83.334 bedragen. |
| 4 | Verduurzamingsmaatregelen uit lijst + energieadvies = 30% van de projectkosten + 50% van de kosten voor het energieadvies + 50% van de kosten voor een energielabel. Het subsidiebedrag moet minimaal € 5.000 bedragen, d.w.z. de investering moet minimaal € 16.667 bedragen. |

3. Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

Aanvraag zal op basis van een offerte gedaan moeten worden, dus de opdracht aan de installateur mag pas na het indienen van de subsidieaanvraag gegeven worden.

Subsidieregeling voor verduurzaming van een gebouw door middel van duurzame investeringen in:

- Warmtepompen (Lucht/Lucht warmtepompen zijn uitgesloten).
- Zonnepanelen – alleen wanneer aangesloten op een kleinverbruikersaansluiting (<3x80A).
- Zonneboilers.
- Kleinschalige windturbines.

Subsidiebedragen zijn afhankelijk van het vermogen, merk en type warmtepomp.

4. Provinciale subsidies

<https://www.gelderland.nl/subsidies/steengoed-benutten-uitvoeringsgereed-en-realiseren>

<https://www.gelderland.nl/subsidies/steengoed-benutten-procesondersteuning>



2.8 Inschatting van het toekomstig onderhoud?

Hylkema Erfgoed heeft een doorrekening gemaakt van het planmatige onderhoud voor de eerste 15 jaar daarna (MJOP, MeerJarenOnderhoudPlanning) obv de eerder genoemde 0-situatie.

Startdatum is 2025, einddatum is 2040

Belangrijk; hierbij is geen rekening gehouden met het aanpassen van het casco naar aanleiding van de evt transformatie tot school.

De doorrekening komt uit op een gemiddelde jaarlijkse reservering van € 37.500 incl BTW

Deze MJOP treft u aan in de bijlage.

Indien gekozen wordt voor huisvesting in de kerk dient met het schoolbestuur nadere afspraken gemaakt te worden mbt de onderhoud en exploitatie van het gebouw.

Voorkeur gaat uit naar exploitatiegericht bouwen.

In de kerk krijgt de school/opvang wellicht meer m2 tot haar beschikking dan in de nieuwbouwvariant. Dit komt door de inpassing in het gebouw. Nadere uitwerking zal dit concreter moeten maken.

De bijdragen aan beheer en exploitatiekosten vanuit het schoolbestuur en kinderopvang in de kerk-variant dienen niet meer te zijn dan in de nieuwbouw variant



3 SWOT analyse

Een SWOT analyse is een tool om sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in beeld te brengen. De analyse is zowel voor de locatie van de kerk als voor de nieuwbouwlocatie gemaakt.

3.1 SWOT Tabel inzake locatie

Om de kenmerken van een **locatie** in beeld te krijgen is onderstaande eenvoudige SWOT-tabel opgesteld en zijn deze kenmerken gewaardeerd.

Het invullen blijft (enigszins) persoonlijk en dus subjectief, daar kunnen we niet omheen.

Er is gekozen voor een + en – waardering om toch een 1^e beeld te kunnen vormen

		Kerk	Nieuwbouw
1	Synergie ruimtegebruik	+	++
2	Centrale ligging	+	+
3	Planning/doorlooptijd (Realiseerbaar op korte termijn)	-	+
4	Efficiënt gebruik beschikbare locaties binnen gemeente	++	--
5	Duurzaamheid impact milieu	++	+
6	Toekomstbestendig onderwijsgebouw	++	++
7	Bereikbaarheid/parkeergelegenheid	+	+
8	Samenwerkingsmogelijkheden met derden in gebouw (wijkfunctie)	++	+
9	Draagvlak omgeving	+	+
10	Circulariteit	++	-

Bestemmingsplan

De kerk en het omliggende plein in Doornenburg zitten in het bestemmingsplan 'Kern Doornenburg'. Dit plan is vastgesteld op 29 september 2016. Hierin heeft het de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming zijn 'onderwijs' en 'jeugd/kinderopvang' toegestaan. Dus als er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, maatvoering en dit gebruik, dan zou het passend kunnen zijn binnen de bestaande bestemming. Uiteindelijk toetst de ODRA de vergunningaanvraag en dat zou dus een reguliere bouwaanvraag kunnen zijn.



3.2 SWOT Tabel inzake gestelde vragen

		Kerk	Nieuwbouw
1	Past het Programma van Eisen zoals bedacht voor de nieuwbouw ook in het kerkgebouw	++	++
2	Wat zijn de duurzaamheidsmogelijkheden van het kerkgebouw (versus nieuwbouw)	+	+
3	Kan qua licht, lucht en akoestiek worden voldaan aan Frisse scholen klasse B	+	+
4	Hoe is de onderhoudskundige staat van het kerkgebouw (versus nieuwbouw)	+	++
5	Wat gaat de verbouwing kosten	--	+
6	Welke subsidies zijn er (mogelijk) beschikbaar	+	-
7	Inschatting van het toekomstig onderhoud	-	+

3.3 SWOT analyse locatie kerk

Sterkte

- Hergebruik leegstaand vastgoed
- Cultuurhistorisch behoud voor Doornenburg

Zwakte

- Hogere initiële investering
- Beheer en Onderhoud hoger dan bij nieuwbouw school; afspraken met bestuur school hierover nodig.
- Speellokaal in naastliggend Ontmoetingscentrum.
- Opstart van nieuw project, tijd en geld (afscheid van nieuwbouw ontwerp) gevolgen

Kansen

- Biedt herontwikkelingsmogelijkheden voor huidige schoollocatie
- Subsidie mogelijkheden wellicht
- verhuur derden wellicht mogelijk

Bedreigingen

- bij renovatie heb je meer ontwikkel- en uitvoeringsrisico's dan bij nieuwbouw



4 Resume

4.1 Vraagstelling inpassingsonderzoek

Gevraagd is een quickscan te maken met betrekking tot mogelijke inpassing van IKC De Doornick in de bestaande Martinuskerk te Doornenburg.

In deze memo komen wij niet tot een positief of negatief advies over de haalbaarheid van de opgave maar presenteren wij onafhankelijk onze bevindingen ten aanzien van het uitgevoerde onderzoek.

De onderzoeksresultaten dienen door de gemeente Lingewaard gewogen te worden om te bepalen of dit plan haalbaar is en nader onderzocht moet worden.

