



op de
hoogte

plek voor cultuur en ontmoeten

Herontwikkeling Kerk op de Hoogte Wolvega

Bijlage 1. Raadsvoorstel Herontwikkeling Kerk op de Hoogte

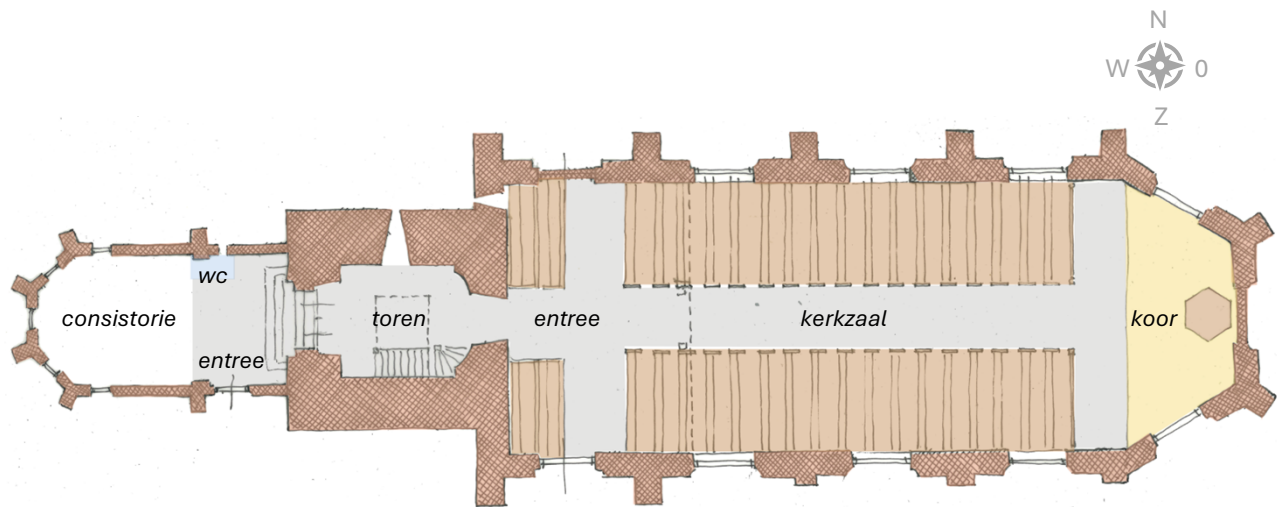


30-03-2026

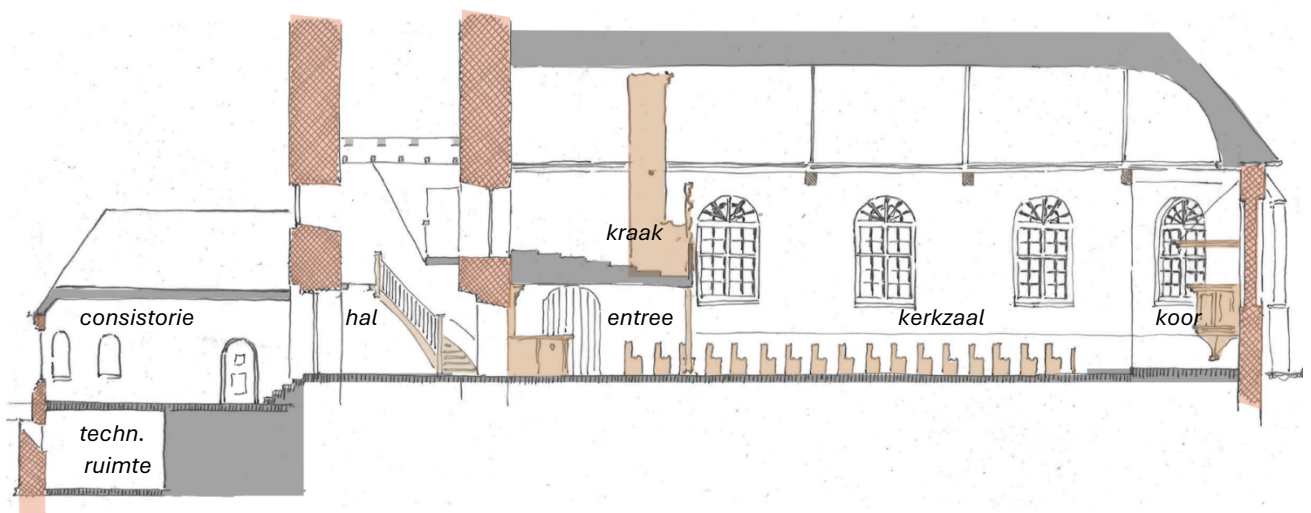
Inhoudsopgave

Bestaand kerkgebouw	3
Restauratie en onderhoud	5
Optie 1: Verbouw kerk met nieuwe aanbouw ('baarhuisje') Noordzijde en erkers Zuidzijde	6
Bestaande kerkgebouw	6
Aanbouw kerk	8
Optie 2: Verbouw kerk met klassieke uitbreiding (theehuis) Zuidzijde.....	9
Bestaande kerkgebouw	9
Aanbouw kerk	10
Optie 3: Verbouw kerk met moderne uitbreiding Zuidzijde	11
Bestaande kerkgebouw	11
Aanbouw kerk	12
Vergelijking van de verschillende opties	13
Functionaliteit/ Programma van Eisen	13
Zalen	13
Podium en flexibel podium	13
Capaciteit.....	14
Kerkbanken en stoelen	15
Toiletten	15
Foyer ruimte	15
Opslag.....	15
Kleedruimte en coulissen	15
Akoestiek.....	16
Garderobe	16
Techniek.....	17
Duurzaamheid	17
Gefaseerde uitvoering optie 1 en 3	20
.....	21

Bestaand kerkgebouw



Bestaande toestand - Plattegrond begane grond



Bestaande toestand – Langsdoorsnede

Kerk op de Hoogte in Wolvega betreft een redelijk grote zaalkerk met zadeldak. Afmeting (buitenwerkse maat) is 10 m x 25m. De zijgevels zijn vier traveeën breed. In het driezijdig gesloten koor zit in elk gevelvlak een venster.

Aan de Westzijde bevindt zich een ongelede toren met een forste grondslag en stevige onderbouw. De toren heeft een afmeting van 7m x 7 m (buitenwerkse maat).

De aanbouw tegen de westgevel van de toren, is éénlaags met zadeldak, twee traveeën breed en eveneens driezijdig gesloten. De drie gevelvlakken aan de westzijde hebben elk een venster.

De structuur van de kerk is wat atypisch qua opzet. Het schip met orgelgalerij is nog vrij traditioneel. De voorkerk zit niet onder de kraak, maar in de toren en een deel van de aanbouw. De aanbouw bestaat uit een portaal met toilet en het westelijke deel van de aanbouw is de consistoriekamer.

De kerkzaal heeft een middenpad met aan weerszijden kerkbanken. Onder de kraak (de verdieping van het orgel) zijn twee herenbanken aanwezig. In het verhoogde koor aan de Oostzijde staat de preekstoel. Verder zijn aan de Noord- en Zuidzijde kerkbanken welke van latere tijdsperiode zijn als de herenbanken. Er hangen twee rouwborden in de kerkzaal. Eén aan de Noordzijde en één aan de Zuidzijde in de kerkzaal. De hoofdentree aan de Zuidzijde komt direct in de kerkzaal uit onder de orgelkraak.

Op de orgelkraak (verdieping in de kerkzaal) staat het monumentale orgel en trapsgewijs kerkbanken aan de Noord- en Zuidzijde. Achter het orgel is ruimte voor opslag.

Onderin de toren zijn de oorspronkelijke toegangsdeuren niet meer aanwezig. Dit is nu een doorgang geworden naar de consistorie. In de voorruimte van de consistorie bevinden zich een toilet en de meterkast. Geheel aan de Westzijde bevindt zich de consistorieruimte. Hierin zijn vaste kasten met wasbakje gesitueerd. Onder de consistorieruimte (voor de helft) is een kelder met daarin de cv-ketel.¹

In de torenruimte op de begane grond bevindt zich ook de trap naar de verdieping (orgelgalerij). Boven de bordestrap heeft de toren twee verdiepingen en vervolgens de houten opbouw met klokkenstoel en daarboven de spits. De verschillende verdiepingen in de toren zijn te bereiken via verschillende steile trappen. Deze ruimtes zijn nu ingericht voor onderhoud en opslag. Vanuit de toren is de ruimte boven het tongewelf in de kerkzaal te bereiken, een zolder met kapconstructie.

De gehele kerk is op dit moment niet geïsoleerd. De verwarming is nu door een cv-systeem gestookt op gas.

In de kerk is een duidelijke Oost-Westas aanwezig. Deze loopt vanaf de preekstoel tot aan de consistorie. De oorspronkelijke Noord-Zuidas is opgeheven doordat de dubbele deur aan de Noordzijde is dichtgezet.

¹ Bouwhistorische Opname Kerk op de Hoogte Wolvega, Reitse de Vries Bouwhistorie, Februari 2020

Restauratie en onderhoud

Restauratie en onderhoud is bij alle opties nagenoeg hetzelfde.

De kerk staat er qua onderhoud redelijk bij. In het leiendak van de kerk zit de grootste opgave. Dit moet binnen 5 jaar vervangen worden. Hiervoor is dan ook het grootste bedrag opgenomen qua restauratie/onderhoud. Het leiendak van de kerk kan dan wel weer 80-100 jaar mee. Overig onderhoud is regulier onderhoud zoals bv. het schilderwerk.



Leien hebben een hoog kalkgehalte



Leien bevatten weinig Pyriet

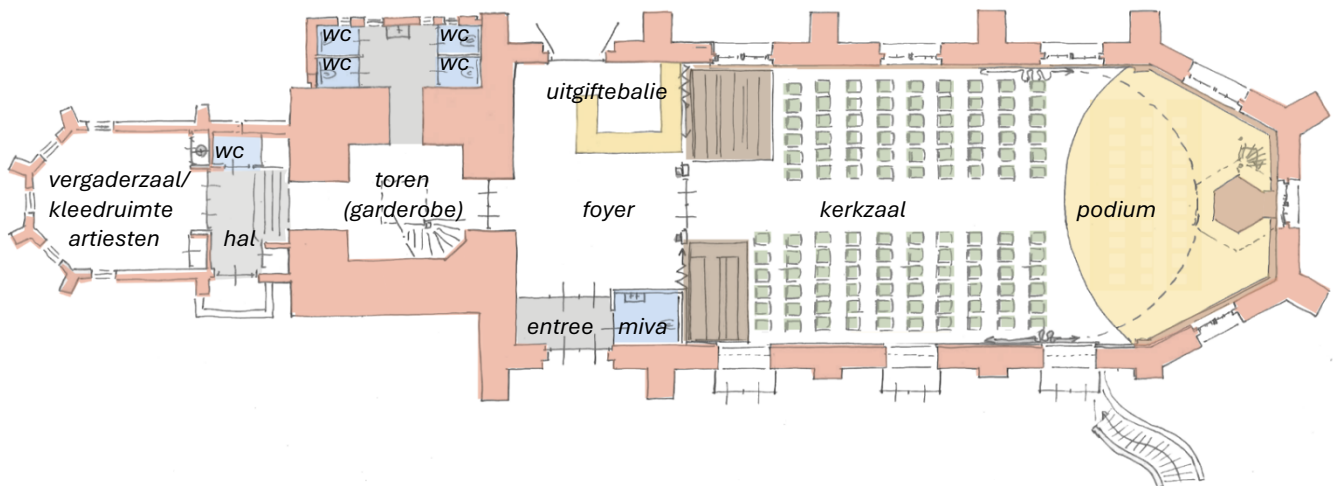


Koperen haken

Opname Leibedekking d.d. 9 januari 2023 door Zijlstra

Optie 1: Verbouw kerk met nieuwe aanbouw ('baarhuisje')

Noordzijde en erkers Zuidzijde

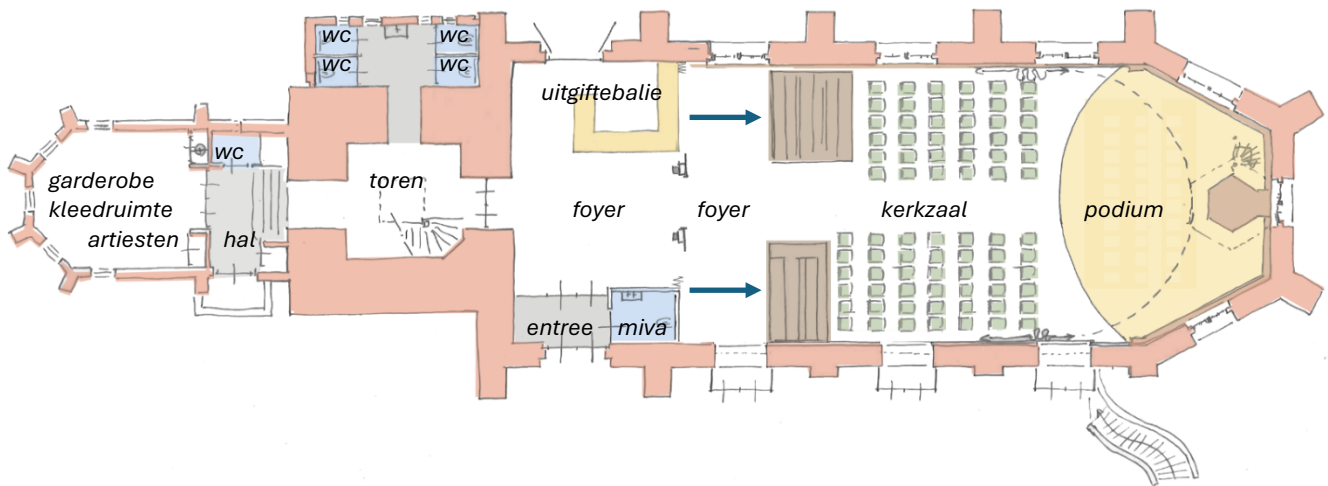


Optie 1A – Plattegrond begane grond

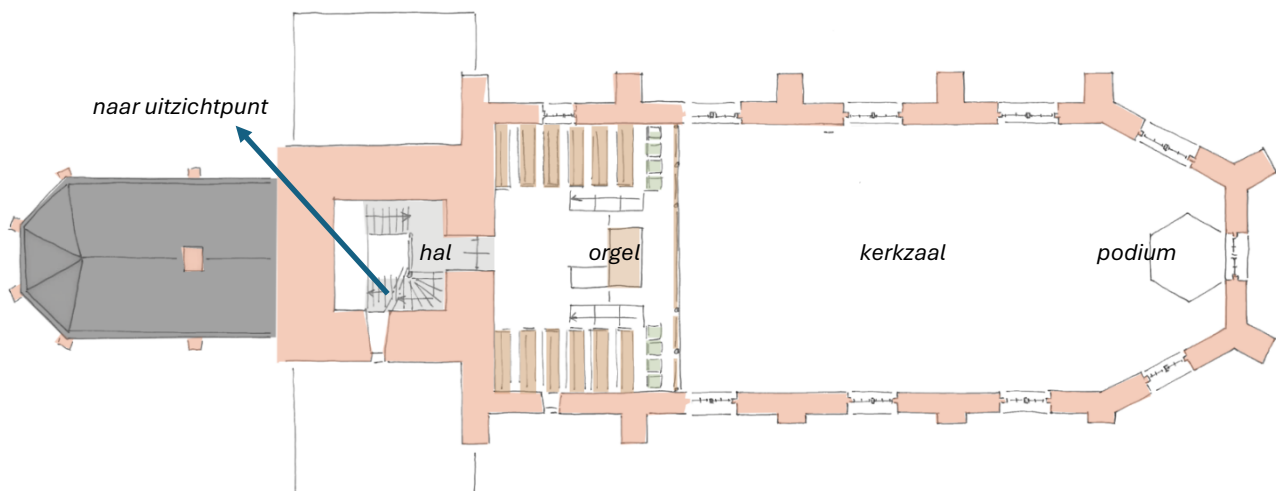
Bestaande kerkgebouw

- Bij de preekstoel aan de Oostzijde wordt een nieuw podium aangebracht in de kerk. Circa 40cm hoger dan de kerkvloer ter plaatse. Langs de wanden komen gordijnen te hangen welke de Noord-, Oost- en Zuidgevel geheel kunnen afdekken in de kerkzaal tot aan de balustrade van de orgelkraak.
- In de kerkzaal worden de recenter aangebrachte kerkbanken verwijderd zodat er een multifunctionele vloer ontstaat. De herenbanken worden naar voren geschoven zodat achter de herenbanken onder de orgelkraak een entree, MIVA-toilet, kleine ontvangstruimte en uitgiftebalie kunnen worden gecreëerd. Deze worden afgesloten met een nieuwe peiwand onder het orgel (achterzijde herenbanken), die worden voorzien van schuifwanden.
- De entree onder de orgelkraak aan de Noordzijde wordt weer opengemaakt. De bestaande deuren worden opengezet en hierachter komt een nieuwe pui voorzien van deuren met een glasvulling. Hiermee is de oude Noord-Zuidas hersteld. Dit zorgt ook voor licht in de kleine foyer. Deze foyer is te klein voor grote groepen.
- Door de herenbanken verschuifbaar te maken kan de peiwand opengezet worden, d.m.v. de schuifwanden, zodat de foyerruimte kan worden vergroot. De indeling van de kerkzaal moet hierbij dan wel worden aangepast. Het aantal bezoekers in de kerkzaal wordt hierdoor weer kleiner, waardoor de exploitatie niet gehaald wordt. Zie de afbeelding van optie 1B op de volgende pagina. Voor grote groepen is deze vergrote foyer nog steeds te klein.
- De consistorieruimte, voorportaal en toiletruimte blijven gehandhaafd. De consistorie ruimte is niet te gebruiken als aparte vergaderzaal. Deze is te klein om te exploiteren. Vergaderingen van dit formaat gaan naar Huis op de Hoogte. De consistorieruimte ook te gebruiken is als verkleedkamer voor de artiesten. Ook kan deze ruimte fungeren als familieruimte bij rouw- en trouwdiensten. De enkele toegangsdeur naar de consistorieruimte wordt een dubbele deur zodat er bij openstand meer connectie met de andere ruimte gemaakt kan worden.
- De begane grond van de torenruimte wordt gebruikt als garderoberuimte. Aangezien dit ook een doorloop is dit geen ideale locatie. Op het moment dat er een voorstelling of uitvaart

voor een grote groep geboekt wordt (>100 personen), zal de (verrijdbare) garderobe verplaatst moeten worden naar de consistorie, maar dat gaat dan ten koste van de kleedruimte voor artiesten/ familiekamer.



Optie 1B – Plattegrond begane grond banken naar voren



Optie 1 en 2 – Plattegrond verdieping

Aanbouw kerk



Optie 1 - Impressie gevelbeeld Zuidzijde

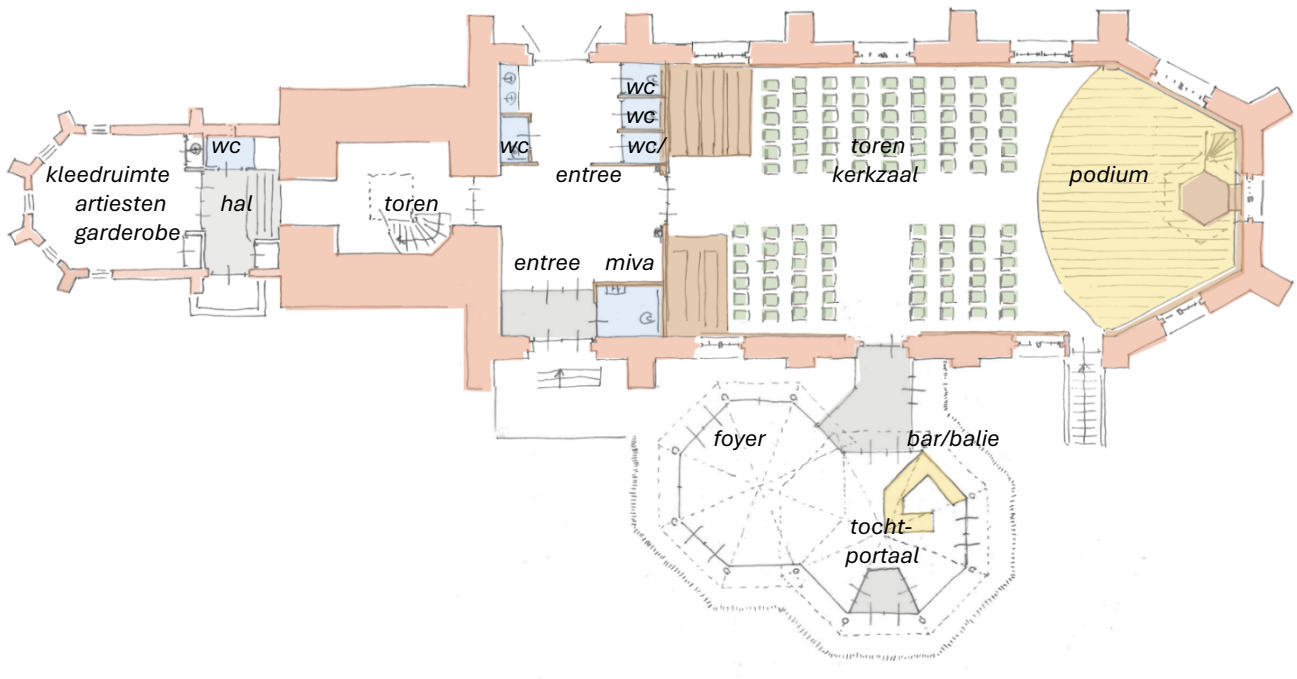
- Om meer connectie met het omliggende park te krijgen worden onder de kerkramen aan de Zuidzijde glazen erkers aangebracht. In de nieuwe doorgang in de kerkmuur komen twee treden. D.m.v. deze opstap komt men op de hoogte van het maaiveld uit. Hier kan ook een terras aangebracht worden dat in verbinding staat met de kerkzaal. Erkers worden zoveel mogelijk in glas uitgevoerd met een zinken dakje.



Optie 1 – Impressie gevelbeeld Zuidzijde

- Aan de Noordzijde in de hoek van de toren met Westgevel van de kerk wordt een nieuwe aanbouw geplaatst. Het betreft één laag met schuine kap. De nieuwe uitbouw wordt bekleed met leien (net zoals de daken van de kerk en de toren), zowel op de wanden als het dak. In het nieuwbouwgedeelte komen 4 toiletten (dames en heren). Om hier vanuit de kerkzaal naar toe te kunnen wordt er een doorgang in de bestaande torenmuur gemaakt.

Optie 2: Verbouw kerk met klassieke uitbreiding (theehuis) Zuidzijde



Optie 2 – Plattegrond begane grond

Bestaande kerkgebouw

- Bij de preekstoel aan de Oostzijde wordt een nieuw podium aangebracht in de kerk. Circa 40cm hoger dan de kerkvloer ter plaatse. Langs de wanden komen gordijnen te hangen welke de Noord-, Oost- en Zuidgevel geheel kunnen afdekken in de kerkzaal tot aan de balustrade van de orgelkraak.
- In de kerkzaal worden de recenter aangebracht kerkbanken verwijderd zodat er een multifunctionele vloer ontstaat. De herenbanken worden naar voren geschoven zodat achter de herenbanken onder de orgelkraak een entree, MIVA-toilet, toiletten (dames en heren) en een hal kan worden gecreëerd. Deze worden afgesloten met een nieuwe peiwand onder het orgel (achterzijde herenbanken), voorzien van dubbele deuren.
- De entree aan de Noordzijde onder de orgelkraak wordt weer opengemaakt. De bestaande deuren worden opengezet hierachter komt een nieuwe pui voorzien van deuren met een glasvulling. Hiermee is de oude Noord-Zuidas hersteld. En dit zorgt ook voor licht in de foyer.
- De (verrijdbare) garderobe bevindt zich in de consistorie ruimte .
- De consistorieruimte, voorportaal en toiletruimte blijven gehandhaafd. De consistorie ruimte is niet te gebruiken als aparte vergaderzaal. Deze is te klein om te exploiteren. De consistorieruimte is te gebruiken als verkleedkamer voor de artiesten. Ook kan deze ruimte fungeren als familieruimte bij rouw- en trouwdiensten. De enkele toegangsdeur naar de consistorieruimte wordt een dubbele deur zodat er bij openstand meer connectie met de andere ruimte gemaakt kan worden.

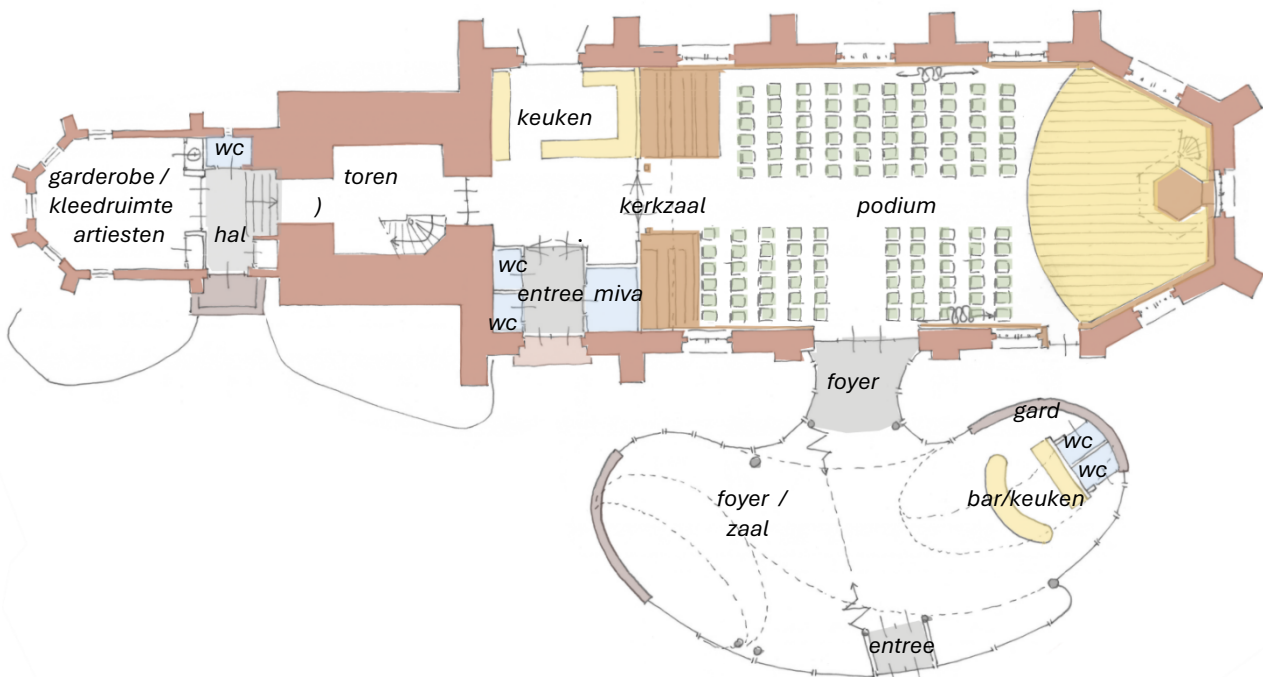
Aanbouw kerk



Optie 2 – Impressies gevelbeeld Zuidzijde

- Aan de Zuidzijde worden twee achthoekige volumes aangebracht (ca. 55m²), welke aan de kerk worden verbonden door een glazen gang. Rondom worden openslaande deuren aangebracht zodat de connectie met het omliggende park is gewaarborgd.
- In de nieuwe aanbouw komt de bar/keuken met foyerruimte. De ruimte kan ook gebruikt worden als klein theehuis. Het geheel krijgt een klassieke uitstraling met geprofileerde kolommen, zinken roevendak, houten geprofileerde kozijnen voorzien van ramen met een roedeverdeling en dubbele deuren voorzien van paneelwerk. In de ramen en deuren komt zoveel mogelijk glas.

Optie 3: Verbouw kerk met moderne uitbreiding Zuidzijde



Optie 3A – Plattegrond begane grond

Bestaande kerkgebouw

- Bij de preekstoel aan de Oostzijde wordt een nieuw podium aangebracht in de kerk. Circa 40cm hoger dan de kerkvloer ter plaatse. Langs de wanden komen gordijnen te hangen welke de Noord-, Oost- en Zuidgevel geheel kunnen afdekken in de kerkzaal tot aan de balustrade van de orgelkraak.
- In de kerkzaal worden de later aangebrachte kerkbanken verwijderd zodat er een multifunctionele vloer ontstaat. De herenbanken worden naar voren geschoven zodat achter de herenbanken onder de orgelkraak een entree, MIVA-toilet, toiletten, een hal en een extra keuken met uitgiftebalie kan worden gecreëerd. Deze worden afgesloten met een nieuwe peiwand onder het orgel (achterzijde herenbanken) voorzien van dubbele deuren.
- De Noordzijde entree onder de orgelkraak wordt weer opengemaakt. De bestaande deuren worden opengezet hierachter komt een nieuwe pui voorzien van deuren met een glasvulling. Hiermee is de oude Noord- Zuidas hersteld. Dit zorgt ook voor licht in de keuken / foyer.
- Zowel in de nieuwbouw als in de consistorie bevindt zich (verrijdbare) garderoberuimte. Dit omdat beide zalen (kerkzaal en zaal nieuwbouw) los van elkaar kunnen worden gebruikt.
- De consistorieruimte, voorportaal en toiletruimte blijven gehandhaafd. De consistorie ruimte is niet te gebruiken als aparte vergaderzaal. Deze is te klein om te exploiteren. De consistorieruimte is te gebruiken als verkleedkamer voor de artiesten. Ook kan deze ruimte fungeren als familieruimte bij rouw- en trouwdiensten. De enkele toegangsdeur naar de consistorieruimte wordt een dubbele deur zodat er bij openstand meer connectie met de andere ruimte gemaakt kan worden.

Aanbouw kerk



Optie 3 – Impressie gevelbeeld Zuidzijde

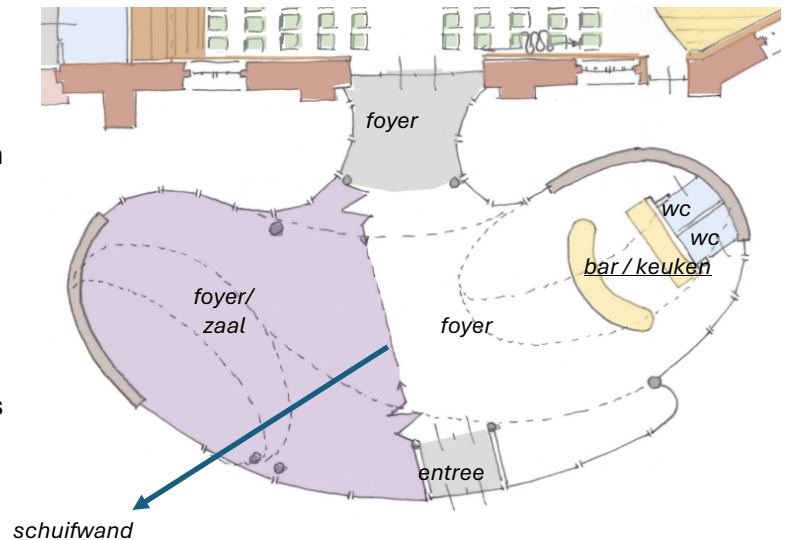
- Aan de Zuidzijde wordt een nieuw volume aangebracht (ca. 110 m²) waarbij de vormgeving van het omliggende terrein met de oplopende ‘terrassen’ wordt doorgevoerd in de nieuwbouw. Door de nieuwbouw te koppelen aan het terrein blijft de kerk meer solitair staan op de hoogte. Het nieuwe volume wordt verbonden aan de kerk door een glazen gang. Rondom wordt veel glas aangebracht zodat de connectie met het omliggende park is gewaarborgd.
- In de nieuwe aanbouw komen bar/keuken, toiletten, garderobe, foyerruimte en een extra zaal. Door het toevoegen van schuifwanden in de nieuwbouw kan er een afsluitbare zaal worden gecreëerd. De nieuwbouw kan samen met de functies in de kerk worden gebruikt maar ook separaat van de kerk worden gebruikt.
- Het materiaalgebruik voor de nieuwbouw is gebaseerd op het omliggende terrein en zo duurzaam mogelijk. Er wordt gebruik gemaakt van houten kozijnen (onbehandeld), houten onbehandelde boeidelen en hergebruikte bakstenen voor de gevels, in een kleur die afwijkt van de baksteen die voor het kerkgebouw gebruikt is. Het dak wordt bedekt met sedum (groendak). Dit creëert het effect dat het terrein t.p.v. de nieuwbouw omhoog is getild. Het sedumdak heeft ook als voordeel dat het een goede warmtebuffer is in de zomer.

Vergelijking van de verschillende opties

Functionaliteit/ Programma van Eisen

Zalen

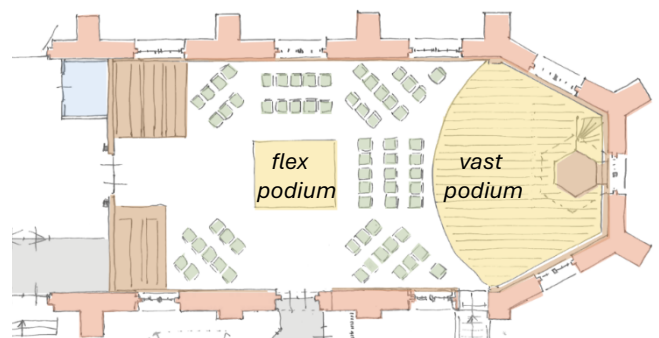
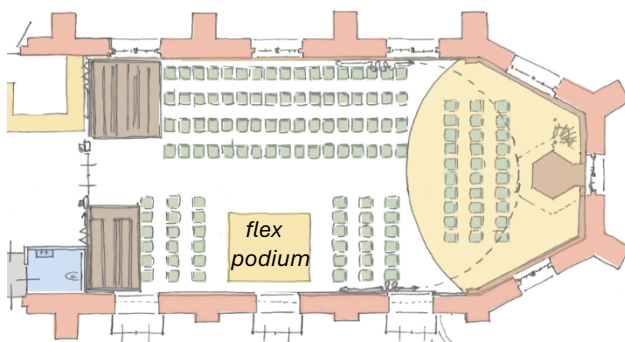
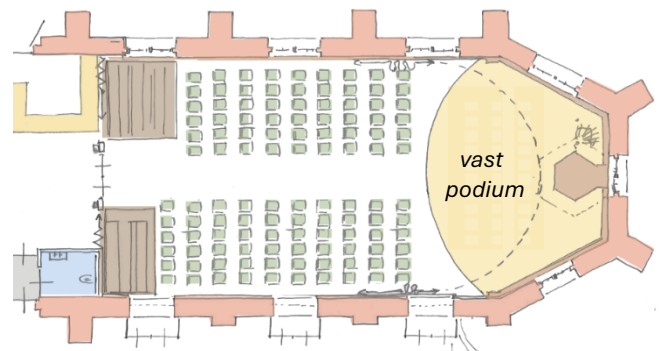
- Bij optie 1 en 2 kan men gebruik maken van de kerkzaal.
- Bij optie 3 is er naast de kerkzaal een grote zaal in de nieuwbouw gecreëerd. Een deel van de foyer (paars gearceerd in afbeelding hiernaast) kan afgesloten worden d.m.v. een schuifwand. Deze ruimte is daardoor los van de zowel de kerkzaal als de foyer te gebruiken als zaal. En dus apart te verhuren. En apart te verwarmen!



Optie 3A – Plattegrond begane grond

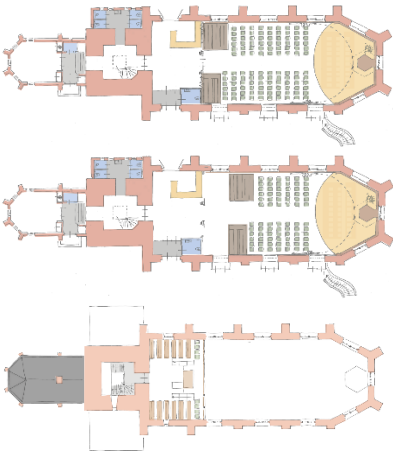
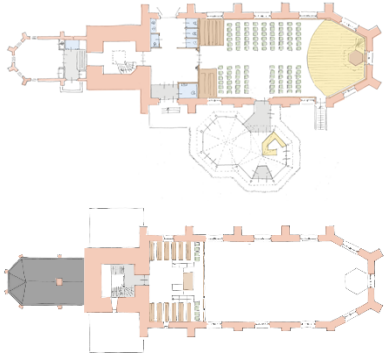
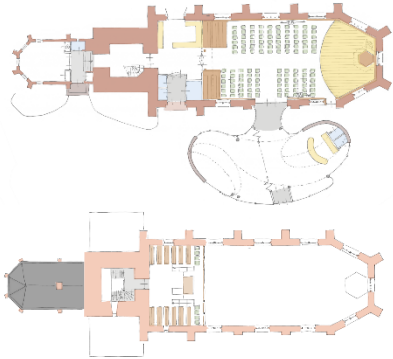
Podium en flexibel podium

- Voor alle drie de opties geldt: er is een vast podium aan Oostzijde. Een flexibel podium kan zowel midden in kerkzaal als ook aan de Noord- of Oostzijde worden geplaatst. Bij gebruik van het flexibel podium kan het vaste podium aan de Oostzijde worden benut voor zitplekken.
- Bij optie 3 kan het flexibel podium ook in de zaal in de nieuwbouw gebruikt worden.



Verschillende varianten podium- en stoelenopstelling mogelijk

Capaciteit

Optie	Plattegrond	Capaciteit	Omschrijving
1		• 190 zaal • 15 foyer • 154 zaal • 30 foyer	Op het moment dat de peiwand dicht is zijn er in de kerkzaal 190 zitplaatsen (134 op de begane grond en 56 op verdieping) . Als de herenbanken naar voren zijn geschoven en de peiwand open is, zijn er 98 zitplaatsen op de begane grond. Samen met 56 op de verdieping zijn dit 154 zitplaatsen. In de kleine entreerimte onder de orgelkraak is ruimte voor 15 personen, met een overloop in kerkzaal van 15 op het moment dat de herenbanken naar voren worden geschoven. Dit is geen optimale optie: mensen staan op een paar vierkante meter voor de toiletten. Dit is zeker te krap voor een voorstelling voor 150 personen.
2		• 178 zaal • 50 foyer	De kerkzaal beschikt over 178 zitplaatsen (122 op de begane grond en 56 op verdieping). In de foyer is ruimte voor 50 personen, met een overloop in kerkzaal van 50. Dan wel kerkzaal (stoelen) na voorstelling aan te passen/opruimen. Dit is te krap voor een voorstelling voor 150 personen.
3		• 196 zaal • 50 zaal nieuwbouw • 150 foyer	De kerkzaal beschikt over 178 zitplaatsen (140 op de begane grond en 56 op verdieping). De zaal in het nieuwbouw gedeelte biedt ruimte aan 50 personen. In de foyer heeft een capaciteit van 150 personen. Hiervoor zijn geen aanpassingen noodzakelijk. Alleen bij optie 3 is de foyer in verhouding met de kerkzaal. Daarnaast is de kerkzaal en de aanbouw apart van elkaar te gebruiken/verhuren.

Kerkbanken en stoelen

- Voor alle 3 de opties geldt: de herenbanken en de kerkbanken op de orgelkraak blijven gehandhaafd. Voor de rest komen er stoelen in de zaal(en).

Toiletten

- Alle drie opties krijgen 4 extra toiletten en één mindervalidetoilet.

Foyer ruimte

- Bij optie 1 is een kleine entreeruimte onder de orgelkraak gesitueerd. Deze is voorzien van uitgiftebalie met kleine keuken. In deze kleine entree is ruimte voor zo'n 15 personen, met een overloop in kerkzaal van nog eens 15 personen wanneer de herenbanken naar voren worden verschoven. Dan is het wel noodzakelijk om de kerkzaal (stoelen) na de voorstelling op te ruimen. Indien de opstelling van tevoren klaargezet wordt zijn er maximaal 154 zitplaatsen in de kerkzaal en op de verdieping.
In theorie is het een foyer, maar in de praktijk is het nauwelijks een foyer te noemen, met de beoogde functie van de kerkzaal. Ook de vergrote foyer is nog steeds te klein voor een grote groep. Mensen staan dan op een paar vierkante meter voor de toiletten.
- Bij optie 2 is een foyer in de nieuwbouw gecreëerd, voorzien van keuken en balie. Hier ook de kaartverkoop. De foyer is niet los te gebruiken wanneer er een voorstelling is in de kerkzaal.
- Bij optie 3 is er onder de orgelkraak een kleine foyerruimte en in de nieuwbouw een grote foyerruimte. Beide zijn voorzien van keuken en balie. Kaartverkoop vindt plaats aan de balie in de nieuwbouw. Beide foyers zijn los van elkaar te gebruiken door de aanwezigheid van apart sanitair en ingang.

Keuken

- Bij optie 1 is een uitgiftebalie met kleine (spoel)keuken gecreëerd in de ruimte onder de kraak. Koffie- en thee uitgifte is mogelijk, maar de keuken (en de opslagcapaciteit) is te klein om ook drankjes en eten te serveren. Kaartverkoop vindt ook plaats vanuit de uitgiftebalie.
- Bij optie 2 komt een bar/keuken in de nieuwe aanbouw.
- Bij optie 3 zijn zowel in de bestaande kerk als in de nieuwbouw een uitgiftebalie/bar met keuken aanwezig. Hierdoor kunnen beide gedeeltes apart gebruikt worden.

Opslag

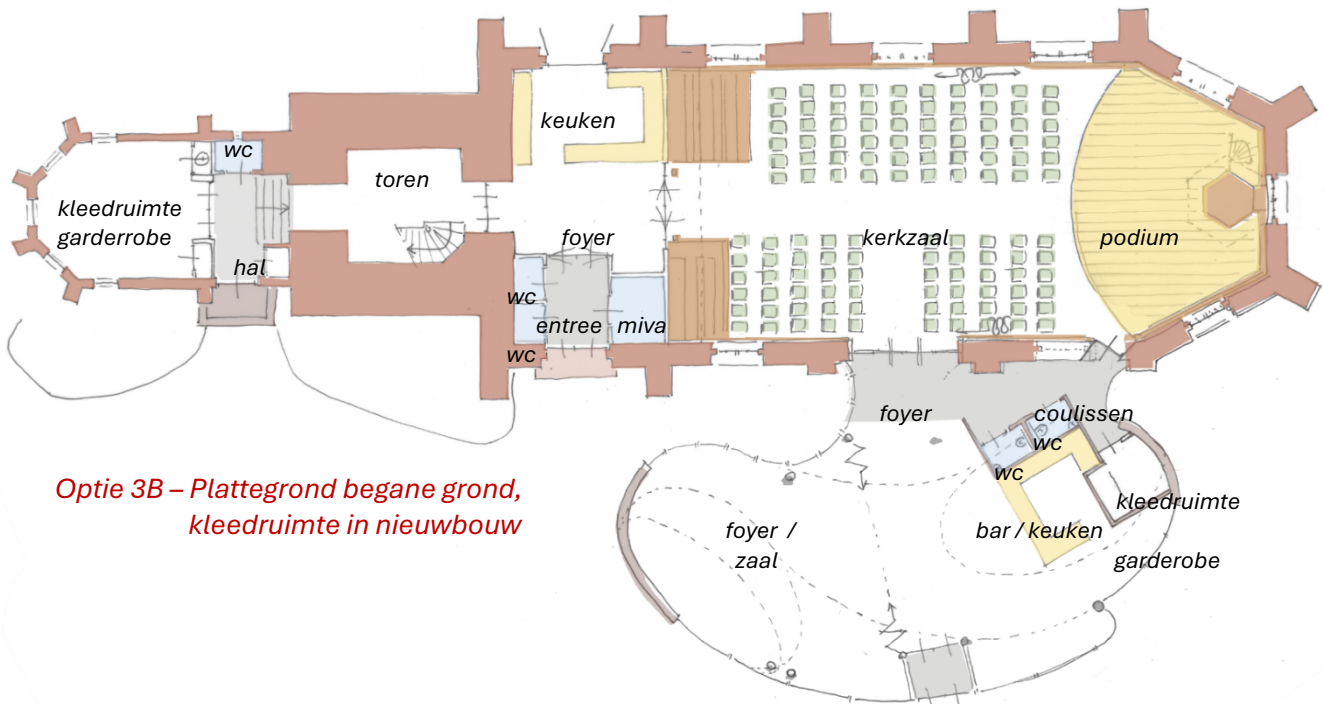
- Voor optie 1 en 2 geldt dat de opslagmogelijkheden in de kerk zelf beperkt zijn. Dit is vooral een probleem voor bevoorrading van de keuken/balie. Een mogelijkheid is achter het orgel op de orgelkraak, maar dan is deze ruimte qua zitplaatsen moeilijker te gebruiken. Een andere mogelijkheid is de kelder, maar deze wordt vooral als technische ruimte gebruikt. Door het plaatsen van een nieuwe berging in het park wordt veel opslag gecreëerd.
- In optie 3 zijn wat meer opslagmogelijkheden naast de ruimte achter het orgel en de kelder. Doordat er twee keukens met kasten zijn, wordt de opslag voor de keuken voor een groot gedeelte gefaciliteerd. Door het plaatsen van een nieuwe berging in het park wordt veel opslag gecreëerd.

Kleedruimte en coulissen

- Zowel bij optie 1, 2 als 3A wordt de bestaande consistorieruimte gebruikt als kleedruimte. Het bestaande toilet blijft gehandhaafd, zodat hier ook een apart toilet bij de kleedruimte is.

Een nadeel is de afstand tussen het podium en de kleedruimte.
De coulissen bevinden zich achter het gordijn voor de preekstoel.

- Optie 3 biedt de mogelijkheid om een kleedruimte in de nieuwbouw te creëren, zie onderstaande schets, optie 3B. Dan is de kleedruimte wel verbonden met het podium en is het mogelijk om vanuit de nieuwbouw het podium te betreden (coulissen-werking).



*Optie 3B – Plattegrond begane grond,
kleedruimte in nieuwbouw*

Akoestiek

- Voor alle drie de opties geldt dat de akoestiek nog onderzocht moet worden door een externe adviseur. In de begroting van alle opties is begroot dat de wanden in de kerkzaal tot aan de balustrade van de orgelkraak worden voorzien van gordijnen (Noord-, Oost- en Zuidgevel).
- In de nieuwbouwgedeeltes van optie 2 en 3 worden akoestische plafondplaten aangebracht.

Garderobe

- Bij optie 1 bevindt de (verrijdbare) garderobe zich in de torenruimte op de begane grond. Aangezien dit ook een doorloop is (naar consistorie, toiletten en start van het uitkijkpunt) is dit geen ideale locatie voor de garderobe. Deze staat een beetje in de weg. Op het moment dat er een voorstelling voor een grote groep geboekt wordt (>100 personen), zal de garderobe verplaatst moeten worden naar de consistorie, maar dat gaat dan ten koste van de kleedruimte voor artiesten.
- Bij optie 2 bevindt de garderobe zich in de hal onder de orgelkraak. Nadeel hierbij is dat men eerst door de kerkzaal moet ten opzichte van de foyerruimte.
- Bij optie 3 zijn er zowel in de nieuwbouw als in de hal onder de orgelkraak (verrijdbare) garderobemogelijkheden. Dit omdat beide zalen (kerkzaal en zaal nieuwbouw) los van elkaar kunnen worden gebruikt.

Techniek

- Voor alle opties geldt: In de kerkzaal wordt een nieuwe verlichtings- en geluidinstallatie aangebracht. Het gehele gebouw wordt voorzien van een goed ventilatiesysteem.

Duurzaamheid

- Voor alle opties geldt: In de kerkzaal en de ruimte onder de orgelkraak worden de vloeren geïsoleerd en worden er laagtemperatuurconvectoren en infraroodpanelen aangebracht. De houten vloer incl. houtconstructie wordt hersteld en blijft gehandhaafd. Hout van de kerkbanken wordt waar mogelijk hergebruikt. Het ventilatiesysteem maakt gebruik van warmteterugwinning (WTW-systeem). De verlichting wordt waar mogelijk in LED uitgevoerd. De nieuwe wanden in de foyerruimte worden geïsoleerd. Achter de entreeuren worden tochtportalen aangebracht.
- Voor optie 2 en 3 geldt dat de nieuwbouw naar de maatstaven van vandaag optimaal wordt geïsoleerd en duurzaam gebouwd.
- Optie 3 heeft als bijkomend voordeel dat de grote kerkzaal in de winter niet verwarmd hoeft te worden als de activiteit ook in de kleine zaal kan.

|

Kostenramingen

	Onderhoud +	Onderhoud +	Onderhoud +
Overzicht	Verbouw optie 1	Verbouw optie 2	Verbouw optie 3
Onderhoud	445.753,89	445.753,89	445.753,89
Verbouw kerkzaal			
- optie 1 (aanbouw noordzijde)	468.129,05		
- optie 2 (nieuwbouw zuidzijde tentdak)		464.655,37	
- optie 3 (nieuwbouw zuidzijde ovaal)			468.100,05
Aanbouw/Nieuwbouw			
- optie 1 (aanbouw noordzijde)	283.014,19		
- optie 2 (nieuwbouw zuidzijde tentdak)		432.194,12	
- optie 3 (nieuwbouw zuidzijde ovaal)			803.155,40
Uitkijkpunt kerktoeren	44.408,55	44.408,55	44.408,55
Verduurzaming			
- verduurzamen foyer ruimte (vloer en plafond)	31.075,33	31.075,33	31.075,33
- verduurzamen kerkzaal (vloer)	49.831,74	49.831,74	49.831,74
- verduurzamen installatiewerk (convectorenputten en infrarood)	56.986,50	56.986,50	56.986,50
- klimaatbeheersing bestaand kerkgebouw (stelpost)	90.750,00	90.750,00	90.750,00
Terrein			
- Terrein in samenwerking met Wissing Ruimtelijke denkers, hiervoor nu geen kosten opgenomen**			
- Berging (stelpost)	41.926,50	41.926,50	41.926,50
- Poortje (stelpost)	40.000,00	40.000,00	40.000,00
TOTAAL (incl. BTW)	€ 1.551.875,75	€ 1.697.582,00	€ 2.071.987,97

Uitgangspunten:

** raming op basis van schetsen opgesteld, eea na uitwerking opnieuw te begroten **

** prijzen zijn deels dag/week prijzen gezien huidige markt **

**stelpost poortje nu ook voor optie 1 en 2 gerekend

Geen eventuele grond- en/of asbestsanering gerekend

Geen archeoloog en/of wachttijd gerekend

Geen overig onderhoud/casco/exterieur gerekend dan omschreven

Geen isolerende/verduurzamende maatregelen als warmtepomp en/of pv panelen gerekend

Wel standaard keuken excl. randapparatuur gerekend

Geen verlichtingsarmaturen gerekend

Bedragen zijn incl.:

- Staartkosten (ABK / Winst en risico) 20%
- Post onvoorziene kosten 5%
- Honorarium architect 10% en verschotten
- Kosten adviseurs -

Legeskosten

Gefaseerde uitvoering optie 1 en 3

Er zit een overlap in de functies in het kerkgebouw bij opties 1 en 3. Zoals uitgiftebalie, verschuiven herenbanken, MIVA-toilet en nieuw voorportaal. Deze zouden alvast kunnen worden uitgevoerd en gebruikt waarna de nieuwbouw zou kunnen worden uitgevoerd. Voordeel is dat het gebouw eerder in gebruik zou kunnen worden genomen. Hieraan zitten echter ook een aantal nadelen:

- Ondanks dat de herenbanken naar voren worden geschoven creëer je niet een hele grote foyerruimte. Daarnaast zijn er in deze fase dan ook maar twee toiletten beschikbaar. Dit leidt ertoe dat de kerkzaal op zich wel bruikbaar gemaakt is, maar dat deze nog steeds niet goed in de markt te zetten is, aangezien de ondersteunde functies niet toereikend zijn.
- Het kerkgebouw is lastiger te gebruiken als er een bouwterrein naast ligt i.v.m. overlast.
- Doordat in twee fases gebouwd wordt, stijgen de bouwkosten. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat twee keer de algemene bouwplaats kosten betaald moeten worden (terrein, beschermende maatregelen, werkvoorbereiding, etc.). Daarnaast stijgen de bouwkosten elk jaar. Tenslotte kan er efficiënter gebouwd worden als het geheel in één keer wordt gebouwd.

Conclusie

Het zou niet onze voorkeur hebben om het project in fases te bouwen. Je krijgt in de eerste fase een gebouw welke niet functioneel genoeg is, er is overlast tijdens de eerste fase als ernaast gebouwd wordt en het geheel wordt duurder.

