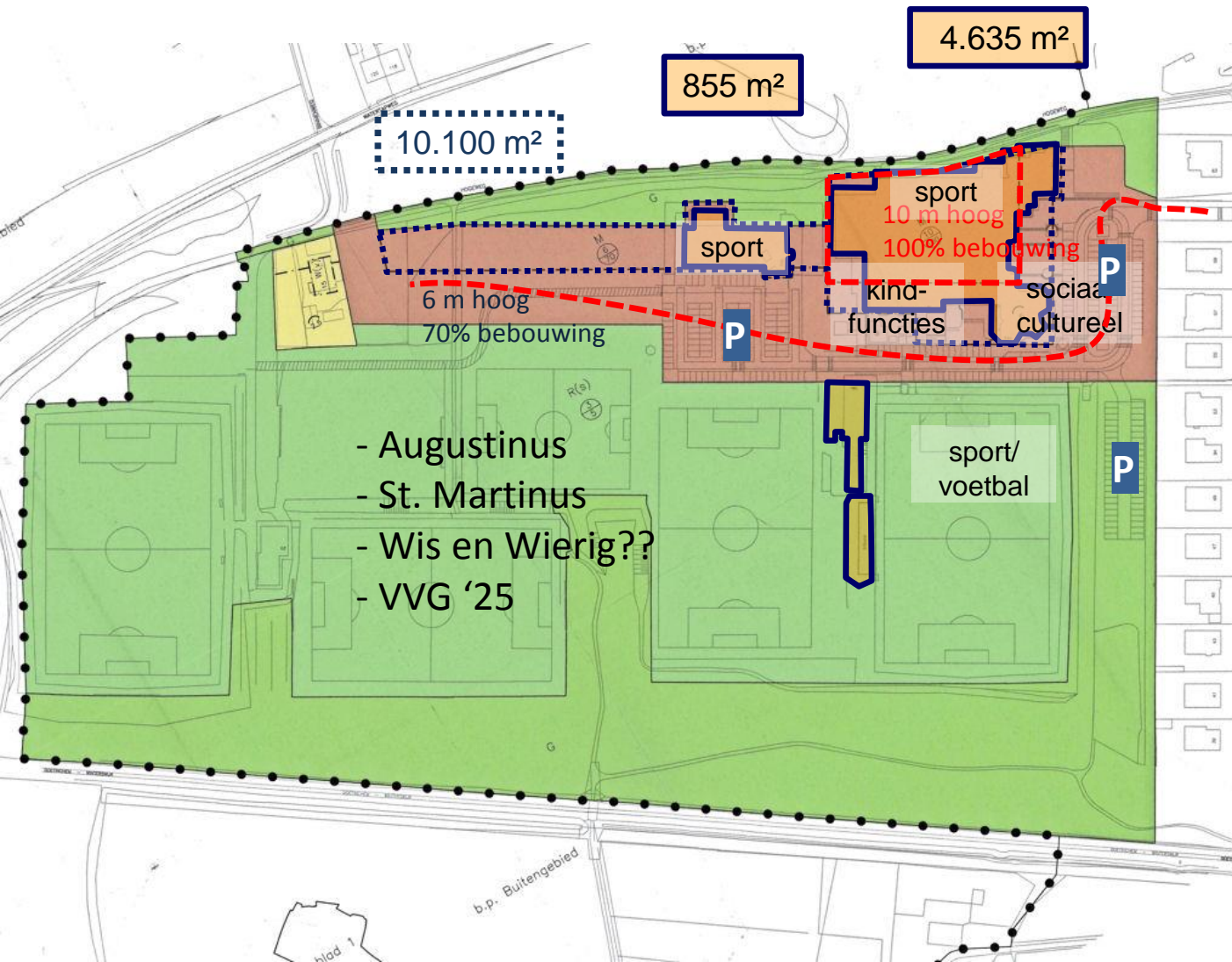


Onderzoek uitbreiding De Pol



Datum:	6 januari 2014
Opdrachtgever:	Gemeente Doetinchem Dhr. T. Gudden
Opgesteld door:	MPC, Mark Penninkhof

Bestaande situatie De Pol



- Augustinus
- St. Martinus
- Wis en Wierig??
- VVG '25

AANDUIDINGEN

- Bestaande bebouwing, kadastrale en topografische gegevens
- Gemeentegrens
- Plangrens
- (Sub)bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Grens tussen twee gebieden met verschillende goothoogte
- Maximale goothoogte bijgebouwen in meters
- Maten in meters
- Minimale goothoogte in meters
- Maximale goothoogte in meters
- Maximale hoogte in meters
- Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
- maximale goothoogte in meters
- maximaal bebouwingspercentage

BESTEMMINGEN

- W Wonen
- W(v) Vrijstaande woningen
- M Maatschappelijk
- M(n) Nutsvoorzieningen
- R(s) Recreatie-sport
- G Groen

Vastgesteld door de raad in zijn
 Vergadering van **12 JULI 2007**
 de griffier, de voorzitter,

[gD]	gemeente Doetinchem	schaal 1 : 1000
	afdeling fysieke ontwikkeling	tek. nr. R0980018
voorgesteld door		get. / gew. datum
titel	bestemmingsplan	L.C.B. 29-03-'07
raad	Gaanderen	L.C.B. 05-06-'07
goedgekeurd door	De Pol, blad 2	
ge		

Ruimtebehoefte onderwijs

PO-school	2012	2013	2014	2015	2020	2025
Augustinus	211	198	194	174	168	170
St.Martinus	159	143	133	116	127	125
Totaal	370	341	327	290	295	295

Speelplaats 3 m²/ll 885,0 m²
 Speelplaats minimaal 600,0 m²

➔ 1684 m² bvo

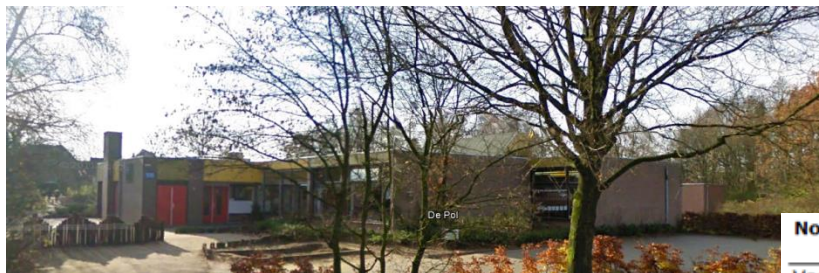
PO-school	2012	2013	2014	2015	2020	2025
Wis en Wierig	197	178	164	152	142	142
Augustinus	211	198	194	174	168	170
St.Martinus	159	143	133	116	127	125
Totaal	567	519	491	442	437	437

Speelplaats 3 m²/ll 1326,0 m²
 Speelplaats minimaal 600,0 m²

➔ 2423 m² bvo

739 m² bvo

ca. 900.000,-



Gebouw Wis en Wierig, 33 jaar oud, in goede staat recent 2 nieuwe lokalen erbij

Normatieve bekostiging (prijspeil 2012):

	€/m ²	€
Vast bedrag eerste 35l 350,0 m ² bvo	2.060	721.165
Bedrag voor overige m ² : 1333,9 m ² bvo	1.234	1.646.131
Totale bekostiging permanente huisvesting:		2.367.296

Normatieve bekostiging (prijspeil 2012):

	€/m ²	€
Vast bedrag eerste 35l 350,0 m ² bvo	2.060	721.165
Bedrag voor overige m ² : 2048,1 m ² bvo	1.234	2.527.614
Totale bekostiging permanente huisvesting:		3.248.778

Ruimtebehoefte VVG '25

Ruimtestaat VVG '25

	aantal	m2	totaal m2 bvo
1 kleedkamers (1x doucheruimte)	2	23	46
2 kleedkamers met douche	4	40	160
3 scheidsrechtersruimte (3 personen per ruimte)	2	10	20
4 medische ruimte/ehbo	1	12	12
5 kantine	1	120	120
6 algemene toiletgroep	1	15	15
7 keuken	1	16	16
8 opslag keuken	1	12	12
9 bestuurskamer	1	16	16
10 wedstrijdsecretariaat	1	16	16
11 materiaalopslag	1	20	20
12 tribune/buitenterras		nntb	
totaal			453

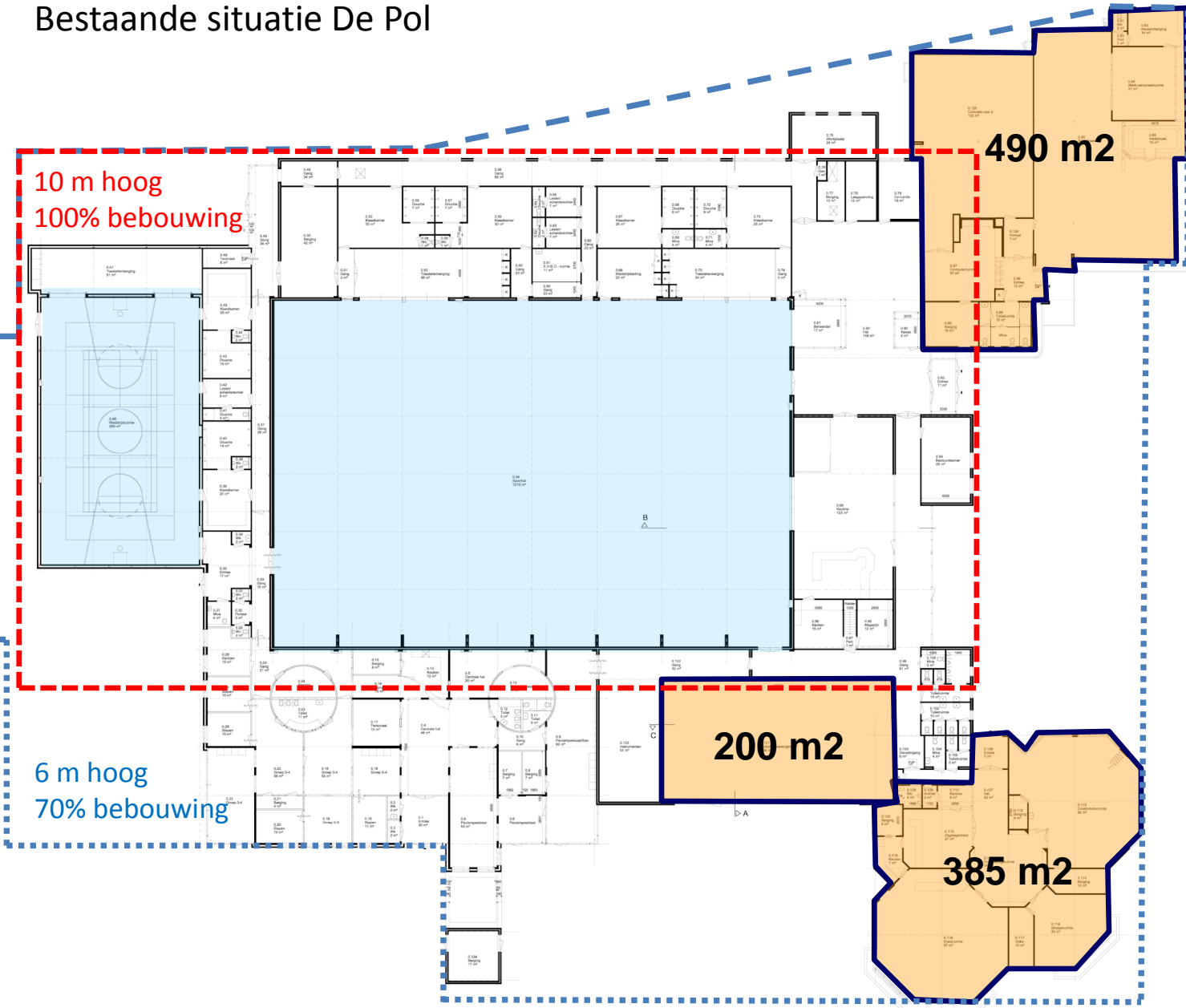
Bestaande accommodatie en m.n. kleedruimte is gedateerd



Plannen voor nieuwbouw - > in onderzoek



Bestaande situatie De Pol



10 m hoog
100% bebouwing

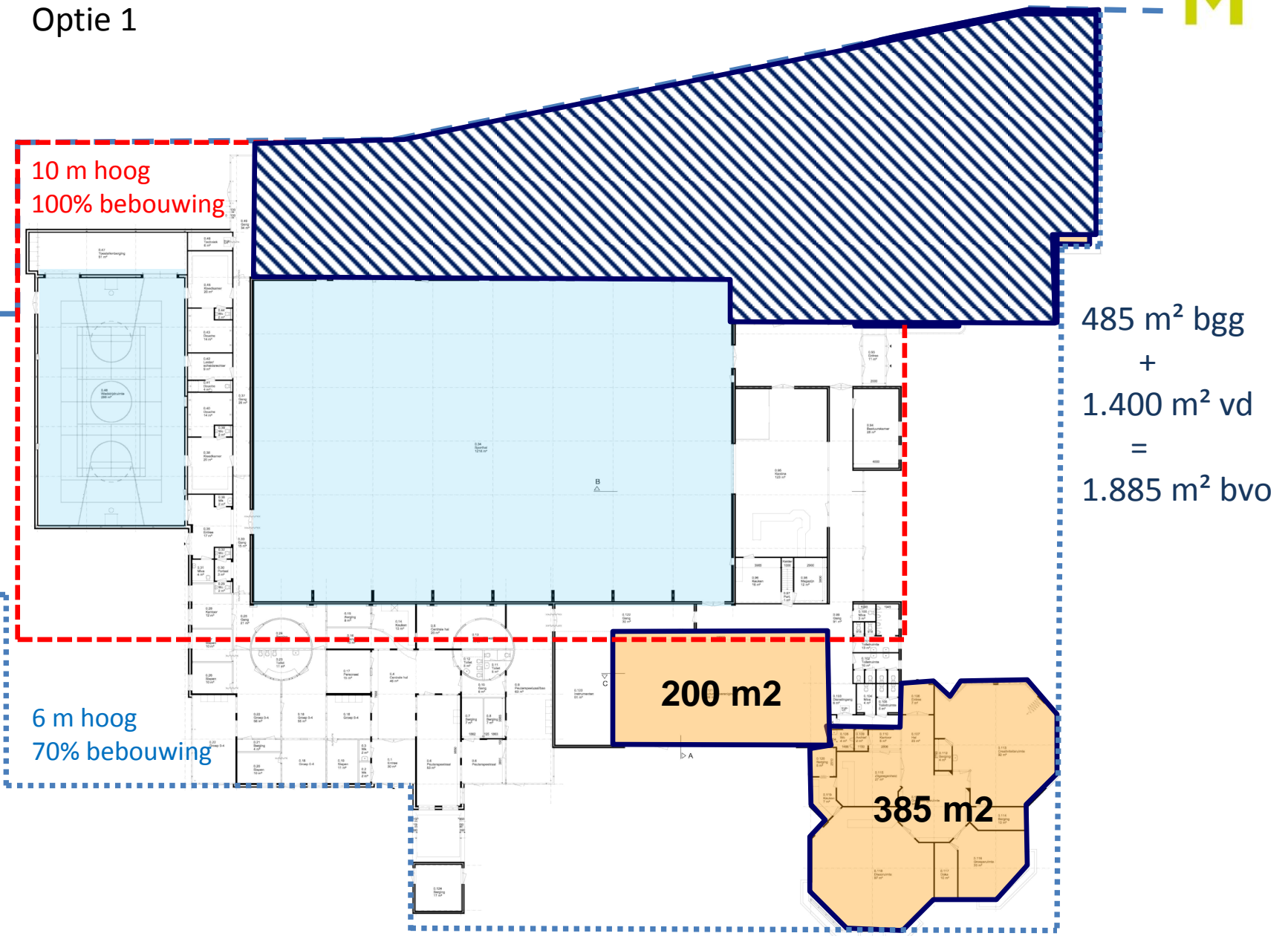
490 m²

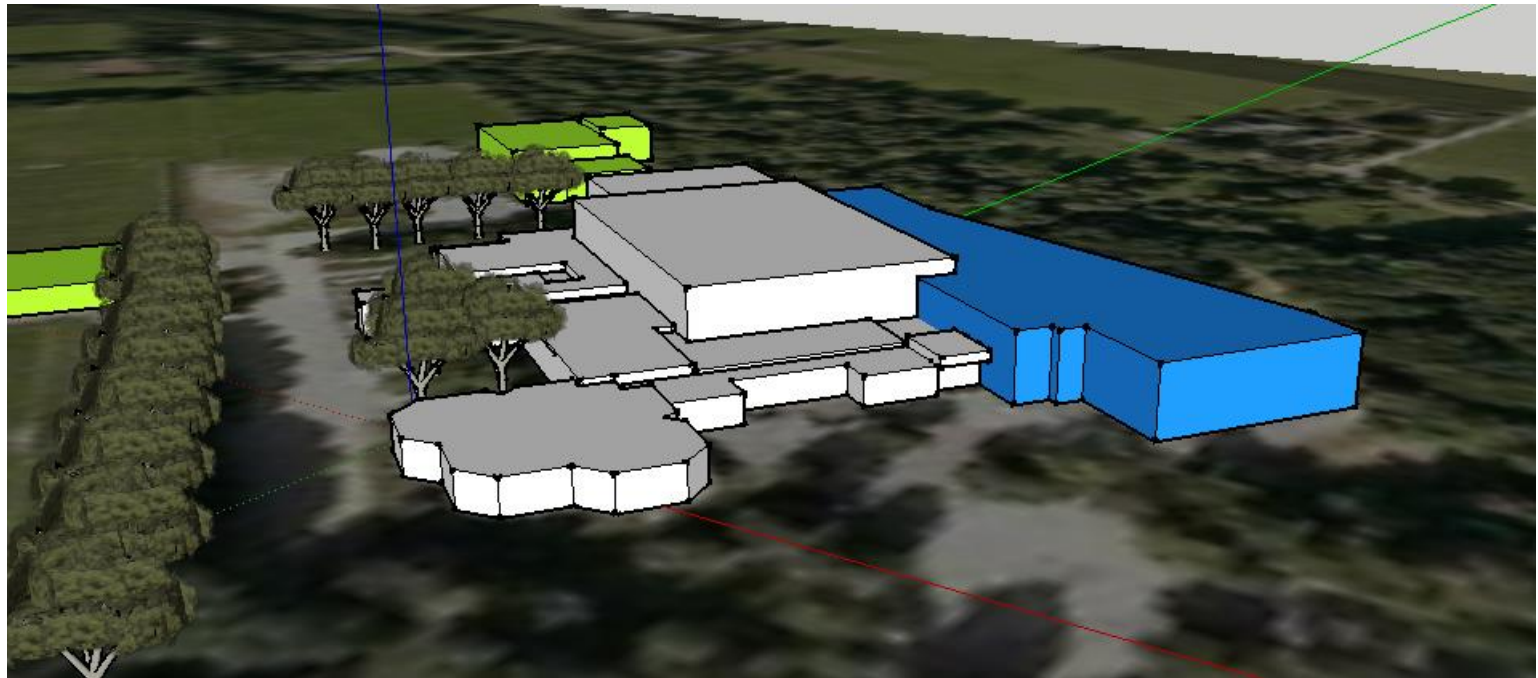
6 m hoog
70% bebouwing

200 m²

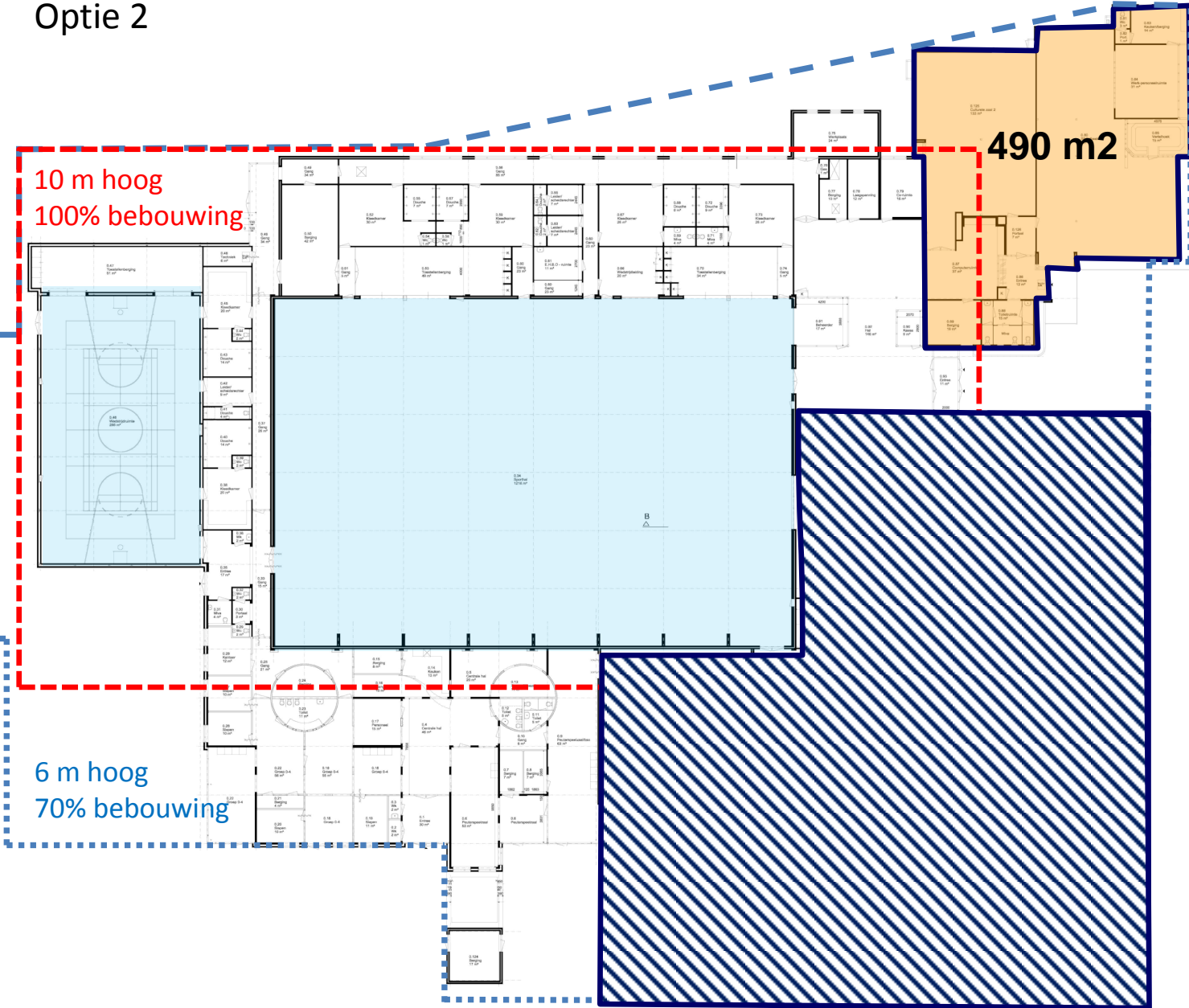
385 m²

Optie 1





Optie 2

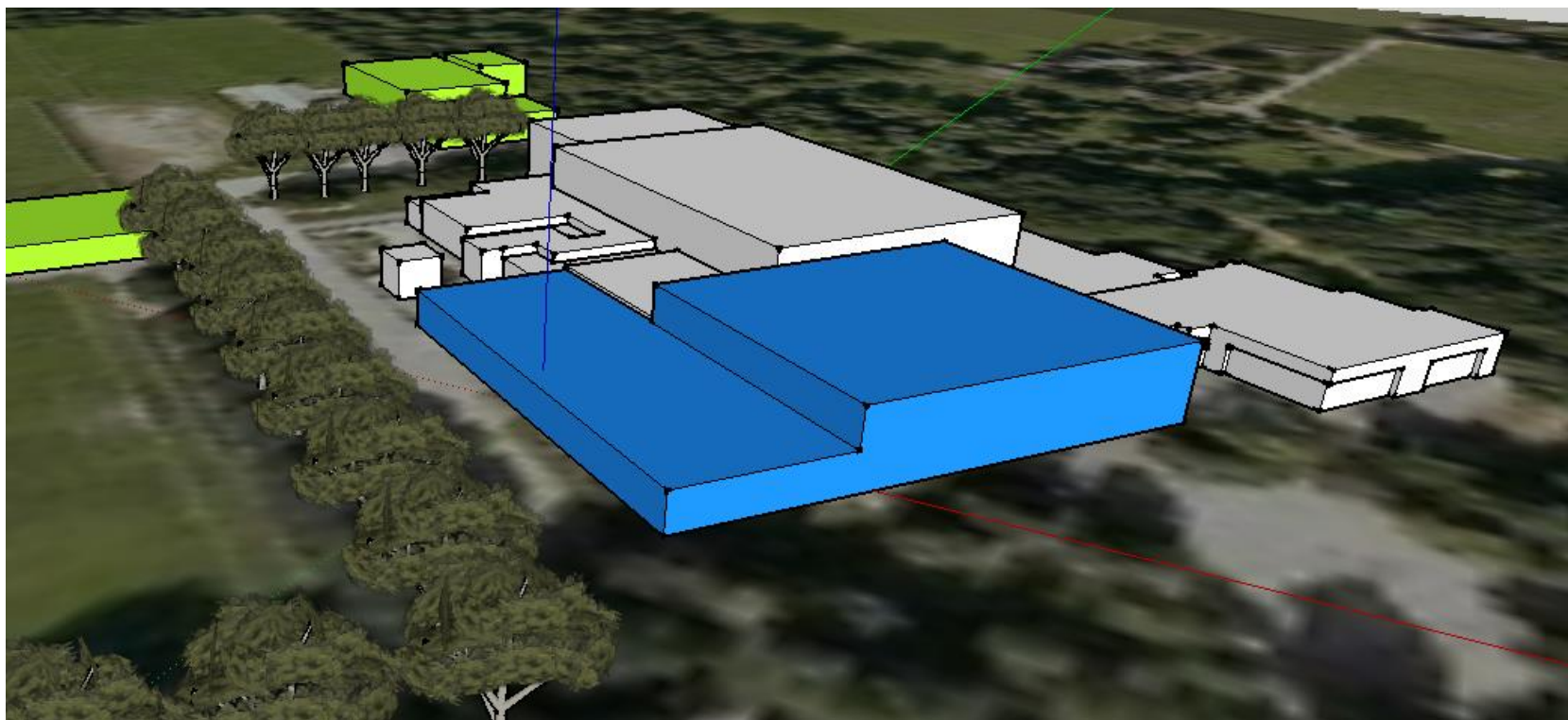


10 m hoog
100% bebouwing

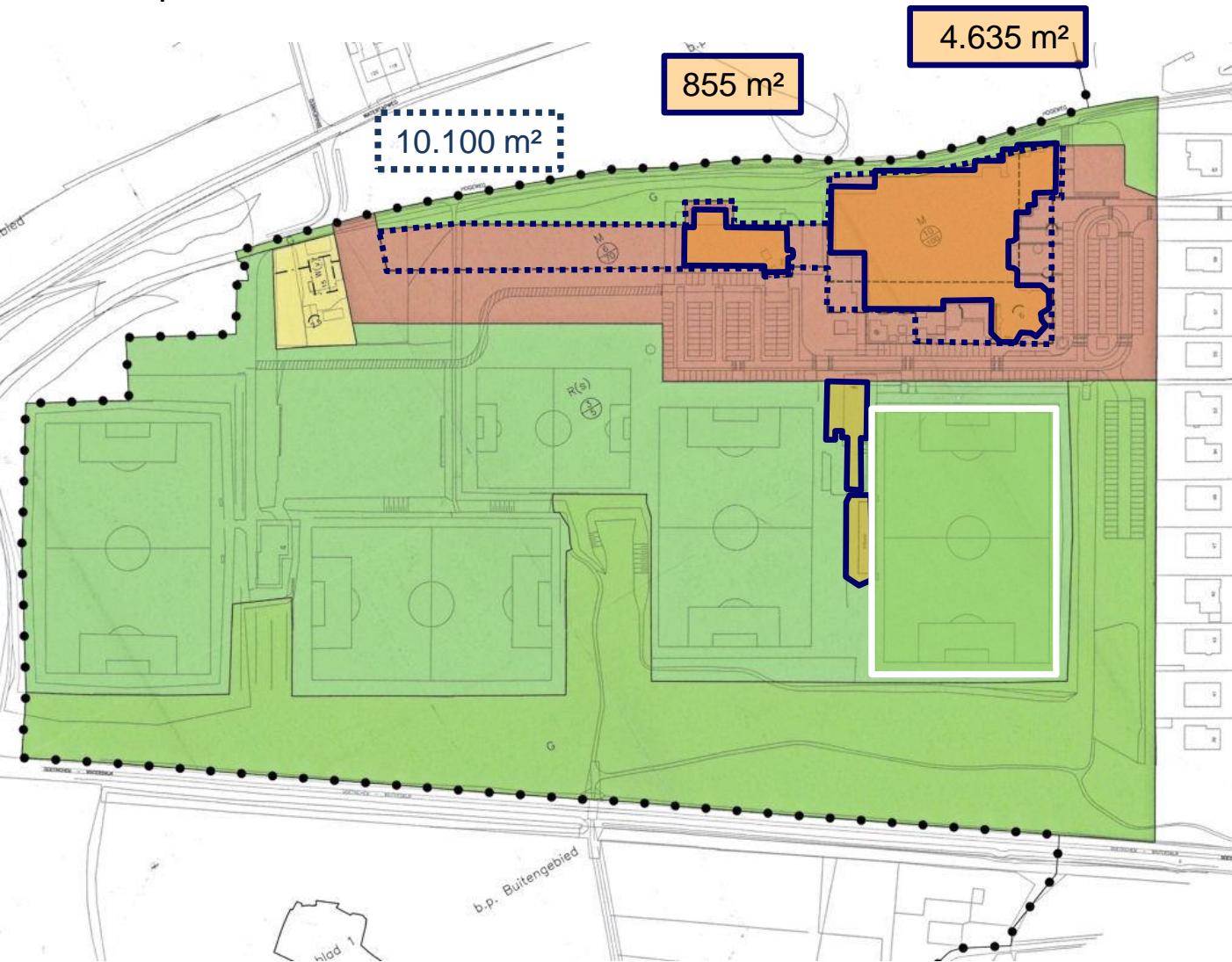
490 m²

6 m hoog
70% bebouwing

$$\begin{aligned} &1.200 \text{ m}^2 \text{ bgg} \\ &+ \\ &1.800 \text{ m}^2 \text{ vd} \\ &= \\ &3.000 \text{ m}^2 \text{ bvo} \end{aligned}$$



Optie 3



- AANDUIDINGEN**
- Bestaande bebouwing, kadastrale en topografische gegevens
 - Gemeentegrens
 - Plangrens
 - (Sub)bestemmingsgrens
 - Bouwgrens
 - Grens tussen twee gebieden met verschillende goothoogte
 - Maximale goothoogte bijgebouwen in meters
 - Maten in meters
 - Minimale goothoogte in meters
 - Maximale goothoogte in meters
 - Maximale hoogte in meters
 - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
 - Maximale goothoogte in meters
 - maximaal bebouwingspercentage

- BESTEMMINGEN**
- W Wonen
 - W(v) Vrijstaande woningen
 - M Maatschappelijk
 - M(n) Nutsvoorzieningen
 - R(s) Recreatie-sport
 - G Groen

3	6	10	3
---	---	----	---

Uitsluitend te gebruiken op grond van artikel 28 van de Wet op de Openbare Aankoop van Grondstukken van 2001 (Wet op de Openbare Aankoop van Grondstukken van 2001) van 2001-02-24, aangepast op 1 februari 2006

[Signature]

H 408-6 H 121-9

Vastgesteld door de raad in zijn
Vergadering van **12 JULI 2007**
de griffier, *[Signature]* de voorzitter, *[Signature]*

[gD]	gemeente Doetinchem	schaal 1 : 1000
	afdeling fysieke ontwikkeling	tek. nr. R0980018
vastgesteld door		get. / gew. datum
raad		L.C.B. 29-03-'07
goedgekeurd door		L.C.B. 05-06-'07
ge		
	bestemmingsplan	
	Gaanderen	
	De Pol, blad 2	

Optie 3



- AANDUIDINGEN**
- Bestaande bebouwing, kadastrale en topografische gegevens
 - Gemeentegrens
 - Plangrens
 - (Sub)bestemmingsgrens
 - Bouwgrens
 - Grens tussen twee gebieden met verschillende goothoogte
 - Maximale goothoogte bijgebouwen in meters
 - Maten in meters
 - Minimale goothoogte in meters
 - Maximale goothoogte in meters
 - Maximale hoogte in meters
 - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
 - Maximale goothoogte in meters
 - maximaal bebouwingspercentage

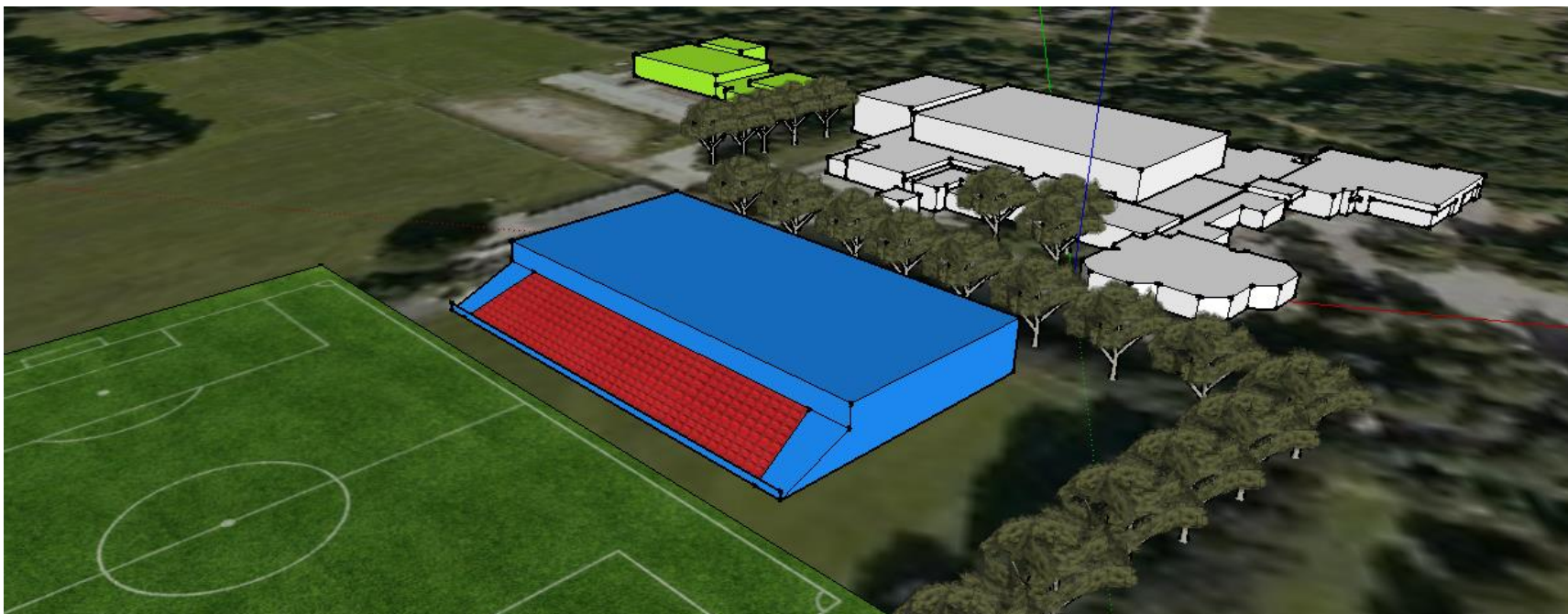
- BESTEMMINGEN**
- W Wonen
 - W(v) Vrijstaande woningen
 - M Maatschappelijk
 - M(n) Nutsvoorzieningen
 - R(s) Recreatie-sport
 - G Groen

H 408-6

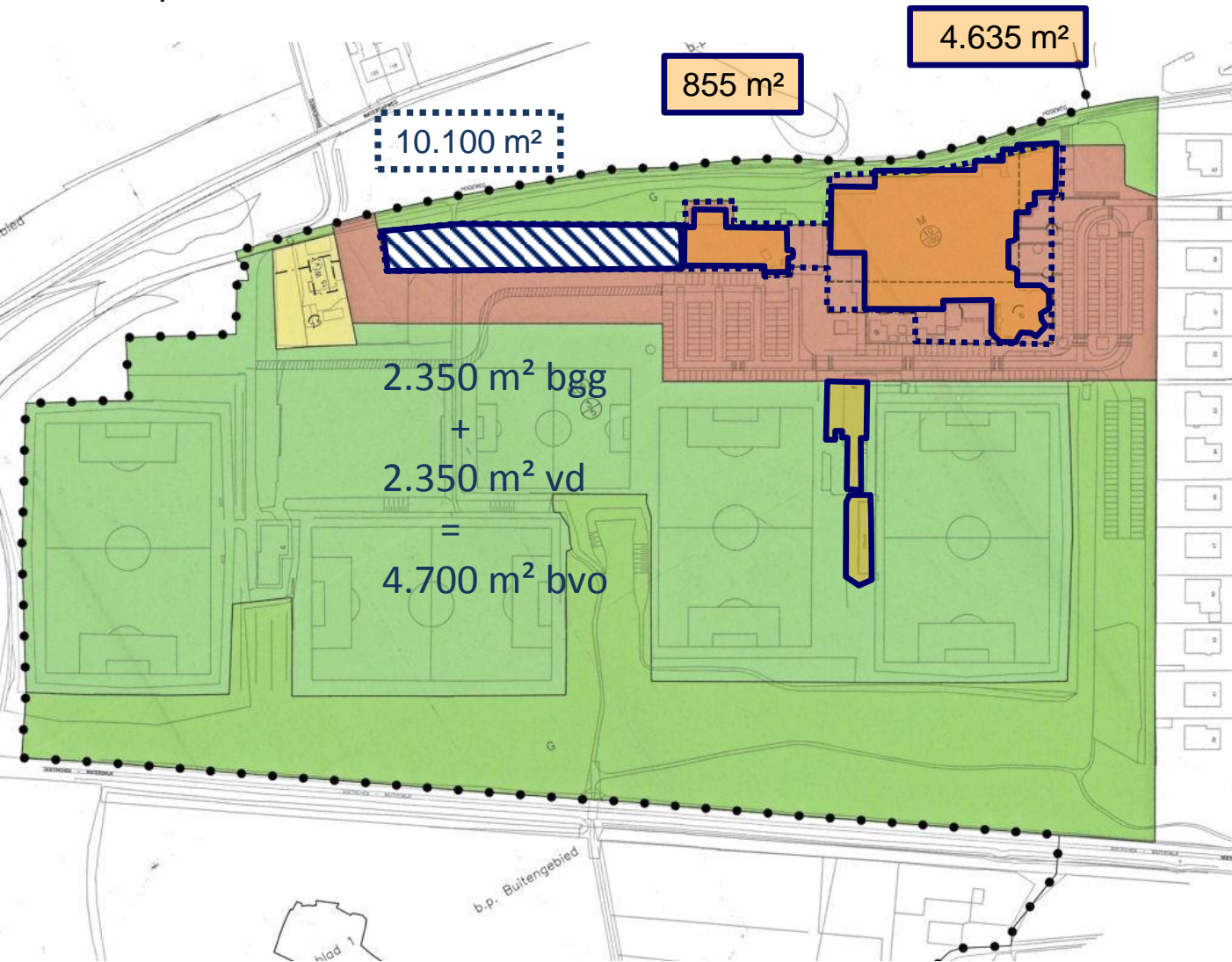
 H 121.9

Vastgesteld door de raad in zijn
 Vergadering van **12 JULI 2007**
 de griffier,
 de voorzitter,

[gD]	gemeente Doetinchem		schaal	1 : 1000
	afdeling fysieke ontwikkeling		tek. nr.	R0980018
vastgesteld door			get. / gew.	datum
raad			L.C.B.	29-03-'07
goedgekeurd door			L.C.B.	05-06-'07
ge				
	bestemmingsplan Gaanderen			
	De Pol, blad 2			



Optie 4



- AANDUIDINGEN**
- Bestaande bebouwing, kadastrale en topografische gegevens
 - Gemeentegrens
 - Plangrens
 - (Sub)bestemmingsgrens
 - Bouwgrens
 - Grens tussen twee gebieden met verschillende goothoogte
 - Maximale goothoogte bijgebouwen in meters
 - Minime goothoogte in meters
 - Maximale goothoogte in meters
 - Maximale hoogte in meters
 - Minimize afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
 - Maximale goothoogte in meters
maximaal bebouwingspercentage

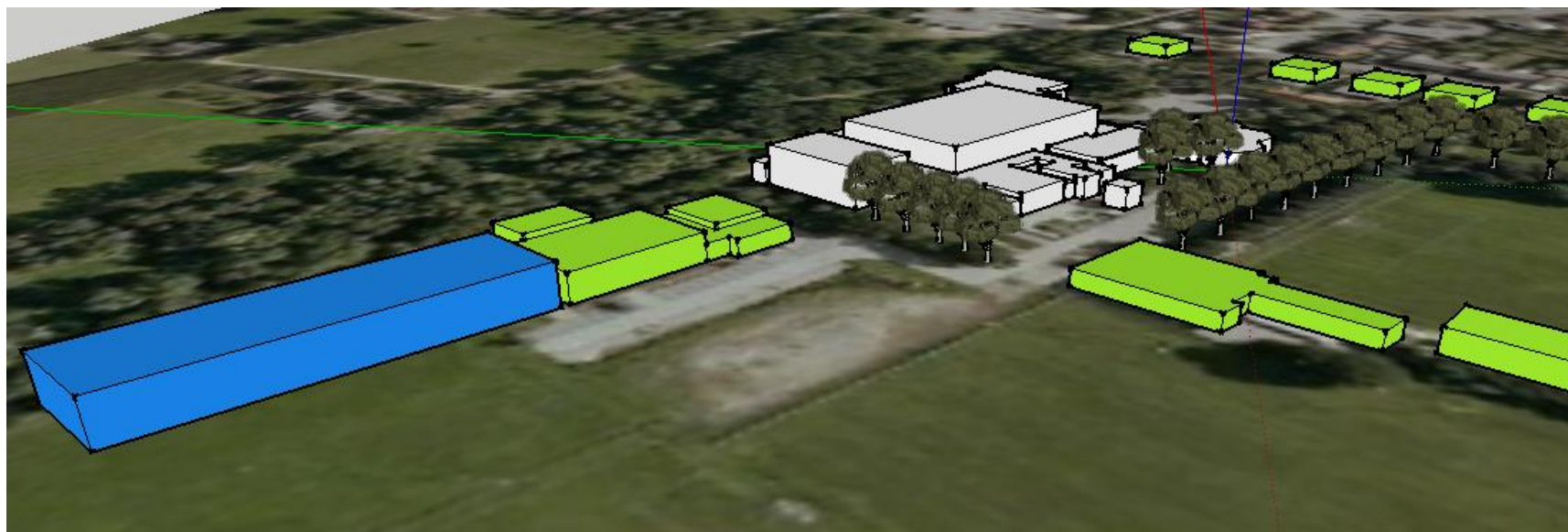
- BESTEMMINGEN**
- W Wonen
 - W(v) Vrijstaande woningen
 - M Maatschappelijk
 - M(n) Nutsvoorzieningen
 - R(s) Recreatie-sport
 - G Groen

VERGADERING VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE DOETINCHEM
 29-03-07
 05-06-07

H 408-6 H 121-9

Vastgesteld door de raad in zijn
 Vergadering van **12 JULI 2007**
 de griffier, de voorzitter,

[gD] gemeente Doetinchem afdeling fysieke ontwikkeling	schaal 1 : 1000
	tek. nr. R0980018
vastgesteld door titel raad goedgekeurd door gr	get. / gew. datum
	L.C.B. 29-03-'07 L.C.B. 05-06-'07
bestemmingsplan Gaanderen De Pol, blad 2	



Optie 5

$$\begin{aligned}
 &880 \text{ m}^2 \text{ bgg} \\
 &+ \\
 &935 \text{ m}^2 \text{ vd} \\
 &= \\
 &1.815 \text{ m}^2 \text{ bvo}
 \end{aligned}$$



Optie 5

$$\begin{aligned} & 880 \text{ m}^2 \text{ bgg} \\ & + \\ & 935 \text{ m}^2 \text{ vd} \\ & = \\ & 1.815 \text{ m}^2 \text{ bvo} \end{aligned}$$





Eerste selectie op basis van minimumcriteria

	Optie 1: locatie Bibliotheek	Optie 2: locatie Trefkuul	Optie 3: hoofdveld VVG	Optie 4: achterzijde naast St Martinus	Optie 5: "tussen" en achter St Martinus en De Pol
Uitbreidbaar met Wis en Wierig en andere functies					
Integratie van functies (Sport/Cultuur/KDO/PSZ)					

Vergelijking op basis van selectiecriteria

			Optie 2: locatie Trefkuul		Optie 3: hoofdveld VVG	
		gew.	score	gew.score	score	gew.score
1	"warme verbinding" met De Pol	3	3	9	1	3
2	zichtbaarheid	2	3	6	3	6
3	speelruimte	2	1	2	3	6
4	inpassing in bestemmingsplan (als risico)	3	2	6	2	6
5	inpassing in bestemmingsplan (procedures en planning)	1	2	2	2	2
6	ecologie/flora/fauna	2	3	6	2	4
7	plek voor wijkbeheer	1	1	1	3	3
8	overlast tijdens de bouw					
9	De Pol /verenigingen	1	1	1	3	3
10	Buurt (bouwverkeer/geluid)	2	2	4	2	4
11	ontwerpvrijheid	2	1	2	3	6
12	veiligheid verkeer	3	2	6	2	6
13	veiligheid sociaal	3	3	9	3	9
14	aanpassingen in terrein	1	1	1	2	2
15	verkeeroverlast / intensiteit buurt	2	1	2	1	2
16	draagvlak DR, BUHA, BO	3	2	6	3	9
17	uitbreidbaar met Wis en Wierig en andere functies	3	2	6	3	9
18	Integratie van functies (Sport/Cultuur/KDO/PSZ)	3	3	9	3	9
totaal gewogen score			78		89	

Note bij 18: zie notitie "Samen scoren voor Gaanderen" over vergaande samenwerking tussen PRO8 en VVG '25

Haalbaarheid accommodatie VVG '25

Ruimtestaat integratie VVG '25

	aantal	m2	totaal m2 bvo	
1 kleedkamers (1x doucheruimte)	2	23	46	VVG
2 kleedkamers met douche	4	40	160	VVG
3 scheidsrechtersruimte (3 personen per ruimte)	2	10	20	VVG
4 medische ruimte/ehbo	1	12	12	VVG
5 kantine	1	120	120	gezamenlijk
6 algemene toiletgroep	1	15	15	gezamenlijk
7 keuken	1	16	16	gezamenlijk
8 opslag keuken	1	12	12	VVG
9 bestuurskamer	1	16	16	gezamenlijk
10 wedstrijdsecretariaat	1	16	16	gezamenlijk
11 materiaalopslag	1	20	20	VVG
12 tribune/buitenterras		nntb		
totaal			453 m2	
deel VVG			270 m2	
deel gezamenlijk			183 m2	

Kosten

inv esteringskosten VVG eigen ruimten	270	X	€ 1.400	€ 378.000
inv esteringskosten VVG gezamenlijke ruimten	183	X	€ 700	€ 128.100
totaal kosten VVG				€ 506.100

Haalbaarheid accommodatie VVG '25

Dekking investeringskosten VVG '25

eigen middelen (zie concept beleidsnota VVG '25 v an 31 mei 2013)	€ 75.000
lening (zie concept beleidsnota VVG '25 v an 31 mei 2013)	€ 200.000
bijdrage gemeente 2 kleedkamers	€ 146.900
compensatie v erv allen tribune	€ 40.000
<hr/>	
totaal dekking inv esteringskosten	€ 461.900
totaal inv esteringskosten	€ 506.100
<hr/>	
Verschil in dekking en kosten:	€ -44.200

Mogelijke besparingen op investeringskosten VVG '25:

materiaalopslag als afgeschermd ov erkapping	20 X € 1.000 =	€ 20.000
kantine kleiner	20 X € 700 =	€ 14.000
zelfwerkzaamheid	=	€ 10.200
<hr/>		
totaal mogelijke besparingen		€ 44.200

Conclusie: VVG '25 is in staat eigen accommodatie te bekostigen