

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Datum: 22-6-2023 12:23
Onderwerp: concept ruimtestaat kindcentrum stedenbouw en financiën

Beste [redacted]

Wij hebben dinsdag en vandaag weer gesprekken gehad met gebruikers inzake het PvE voor het kindcentrum. We gaan samen naar een haalbaar PvE toe, waarbij we de m2 norm van de VNG voor de scholen hanteren als uitgangspunt. De ruimtestaat is nu aangepast op totaal 490 leerlingen, 172 wegwijzer en 318 voor Talenter. Hiervoor zijn de norm m2 van de VNG gehanteerd.

We komen na de besprekingen uit op een totaal van 4.435m2 bvo voor het integrale gebouw, waarbij de bibliotheek ook essentieel is voor de samenwerking en programma. De scholen samen hebben nu 1% overschrijding op de m2 norm. Daarnaast hebben we de wens m2 van de scholen zoveel als mogelijk samen opgelost en blijft er een vraag over inzake het vormgeven van inclusief onderwijs naar de toekomst toe. Daar is nog geen beleid voor of een VNG norm, maar wel behoefte. Dit hebben we nu opgenomen als aparte m2 voor nieuw beleid inzake inclusief onderwijs. Hierdoor kan hier een bewuste keuze voor gemaakt worden. Onder het totaal blad hebben we alle ruimten uitgewerkt, maar daar kunnen nog zaken in wijzigen. Voor nu daarom wel het totaal t.b.v. de stedenbouwkundige verkenning en financiële onderbouwing.

Vooraf dat laatste is urgent richting 5 juli inzake het overleg met de wethouders. Wij spreken elkaar 4 juli pas weer, maar ik hoop dat jullie intern wel alvast de financiële dekking kunnen uitzoeken en het proces om hier tot te komen en ik hoop dat [redacted] er dan ook bij kan zijn om verder samen af te stemmen. Het zou jammer zijn als we elkaar blijven mislopen.

Voor de stedenbouwkundige verkenning willen de gebruikers graag uitgaan van zoveel als mogelijk m2 op de BG. Wij ramen nu circa 4.000 op de BG. Kan de stedenbouwkundige hier ook een massastudie scenario van maken? Zie ook de buitenruimte uitwerking hieronder inzake de behoefte aan spelen en parkeren e.d. Wij hebben nog geen parkeernormen berekening gedaan, die horen we graag van jullie afdeling verkeer. Er zijn ook veel bestaande parkeerplaatsen bij de voetbal en wij hopen daar gebruik van te maken, zodat het buitenruimte programma en de footprint op BG kan worden gerealiseerd. Buurtbewoners hebben vaak ook een voorkeur voor een 1 laags gebouw. Laten we kijken wat mogelijk is op de kavel, een mooie uitdaging voor [redacted]

Ruimteverdeelstaat							
Versie: 210623							
m2 gebouw	Totaal	Talenter	Wegwijzer	Verion	inclusief onderwijs	Kroontje	Kinc
Totaal NO	3220	1327	771	24	140	388	
NO/BVO factor		1.38	1.38	1.28	1.38	1.28	
Totaal BVO	4345	1831	1064	31	193	497	
VNG norm scholen		1800	1065		nvt	x	x
Overschrijding VNG norm		32	-1		193	x	x
Buitenruimte	490 leerlingen en 4 kdv met 64 kinderaantal			Ruimtebehoefte m2	opmerking		
verhard buitenspelen kdv 3,5 m2 per kind	64 k			224			
onverhard buitenspelen kdv 1,5 m2 per kind	64 k			96			
verhard buitenspelen 3,5m2 per leerling	490 lIng			1715	norm Ruimte OK kwaliteitskader onderwijshuisvest		
onverhard buitenspelen 1,5 m2 per leerling	490 lIng			735			
Fietsenstalling nietjes, 1,5 m per fietsplek	70% op fiets			515			
Buitenberging gezamenlijk				40	afvalcontainers, fietsen personeel overdekt		
Cruijffcord/natuurlijk trapveld			pm		openbare ruimte/voetbalveld naast kavel?		
Zoen en zoef strook			pm		gecombineerd met kort parkeren		
Parkeerplaatsen CROW normering 70? (25m2 per pp?)	70 pp			1750	deel combineren met verhard spelen en zoen en zo		
bestaand groen handhaven			pm				
bestaand parkeren			pm				
Moestuin e.d.			pm				
footprint gebouw BG gewenst				4000			
uitbreiding gebouw op verdieping?			pm				
Totaal m2				9075			

Hieronder ook een opzet inzake de verwachte financiële consequenties, dit is exclusief grondaankoop, infrastructuur, verplaatsen velden e.d. Dit is we inclusief bijkomende kosten zoals architect en adviseurs e.d. voor het kindcentrum. De mogelijke bijdrage schoolbestuur is een eerste indicatie op basis van onze ervaring en moet nog met schoolbesturen ed worden besproken.

financiële raming op hoofdlijnen			
Onderwijsbeleid	Talenter norm	1800	318 lIng
	Wegwijzer norm	1065	172 lIng
	overschrijding afronding	30	1%
	totaal	2895	m2 bvo
	feitelijke kosten norm	3600	per m2 bvo budgetraming
	budget onderwijsbeleid	€ [redacted]	
Kostprijsdekkende huur	Kroontje	497	
	Kindertuin	236	
	Bestuursbureau SKOT	176	
	totaal	909	m2 bvo budgetraming
	budget per m2	3600	
	budget vastgoedbeleid	€ [redacted]	
Verkoop	Verion	31	m2 bvo
	geen onderwijsgeld fonds		
	budget per m2	3600	per m2 bvo budgetraming
		€ [redacted]	
Maatschappelijk	bibliotheek	317	
	budget per m2	3600	
		€ 1 [redacted]	
	verkoop oude bieb	pm	
Nieuw beleid	inclusief onderwijs	193	
	budget per m2	3600	
		€ [redacted]	
	grondopbrengst oude locaties	pm	
Totale investeringskosten incl. BTW p.p. 2023		€ 15.641.076.00	4345 m2 bvo
Dekking			
Bijdrage schoolbesturen (onder voorbehoud ivm duurzaamheidsinvesteringen en frisse scholen)			
Duurzaamheidsbijdrage	10 per m2 bvo 10 jaar	€ [redacted]	ening via gemeente
Verion koop eigen fonds		€ [redacted]	
totaal		€ [redacted]	
Gemeente MO, Onderwijs, nieuw beleid		€ [redacted]	
Gemeente vastgoed kostprijs huur?		€ [redacted]	180 per m2 bvo? Geen BTW
totaal		€ [redacted]	

Hartelijke groet,



CNB Climate Neutral Building



www.climateneutralbuilding.com