

Leefbaarheidplan Altforst

(vooronderzoek) MFA Altforst
Stand van zaken heden!

Igor Grevers | Vundamenz
26 maart 2024



01

Proces tot dusverre...



02

Eerste resultaten!



03

Waar werken we nog aan?



Proces tot dusverre!



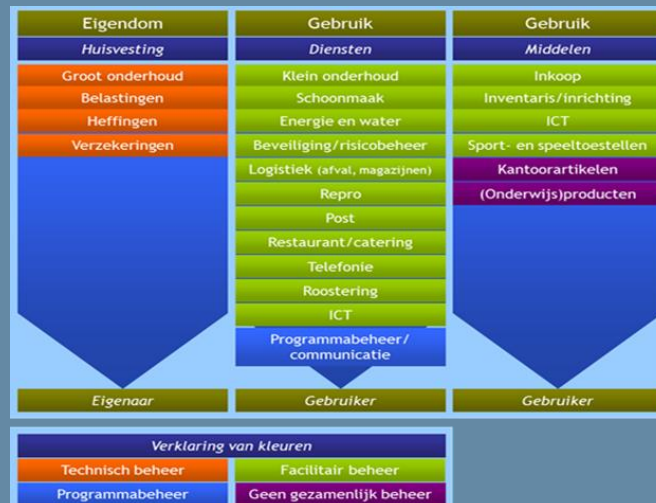
Werkbijeenkomst en gesprekken
(eerste helft 2023)

Uitgangspunten:	50 Bron: ruimteprogramma Vundament 5 februari 2024
Aantal leerlingen Tweestroom	16 Bron: ruimteprogramma Vundament 5 februari 2024
Aantal leerlingen kinderopvang	
Ruimtelijke invulling op de locatie	Norm
Ruimtebehoefte nieuwbouw opstal	Norm
Tweestroom	Bron: onderwijsverordening 5,03 x aantal I. = 200
Kinderopvang	Bron: ruimteprogramma Vundament 5 februari 2024
Dorpshuis Uithof	Bron: ruimteprogramma Vundament 5 februari 2024
Totaal m2 BVO	
Ruimtebehoefte buitenruimte	Norm
Verhard speelreijn onderwijs	VNG: 3 m2 per li. tot max 600 m2
Buitenberging onderwijs	1x buitenberging 20 m ²
Fietsenstalling leerlingen	1 m2 per fiets (80% van de leerlingen)
Fietsenstalling personeel onderwijs	0,4 per 20 leerlingen 1,5 m ² per fietsenstalling
Parkerplaatsen auto onderwijs	1 per leslokaal x 26,25 m ² bron: CROW niet stedelijk, rest bebouwde kom
Parkeren halen brengen onderwijs	Bron: CROW, kiss & ride x 26,25 m2 per parkeerplaats
Speelplein kinderopvang	3,5 m2 per leerling
Buitenberging kinderopvang	1x buitenberging 15 m2
Parkeren kinderopvang auto (personeel)	Bron: CROW, 15 per 100 m2 bvo niet stedelijk, rest bebouwde kom
Parkeren halen brengen kinderopvang	Bron: CROW, norm kiss & ride x 26,25 m2 per parkeerplaats
Parkeren dorpsbus fiets	Bron: CROW 4.0 per 100 m2 bvo x 1,5 m2 CROW
Parkeren dorpsbus auto (buurt en dorpscentrum)	Bron: CROW (sport, vergaderen en dorpscentrum) x 26,25 m2 per parkeerplaats
Overschrijft terrein (spelen, groen en inpassing)	25% van het terreinoppervlak
Totale ruimtebehoefte buitenruimte	
a) Totale ruimtebehoefte realisatie in één bouwlaag	
Vraag parkerenormen bij gemeente staat uit en kan nog effect hebben op bovenstaande berekening!!	
Nog geen rekening gehouden met aanwingspercentages!!	

Locaties:	A. Particulier eigenaars		
	5. Kantines / voorbalk	6. Particulier eigenaars	
Kwantitatieve beoordeling o.b.v. score			
1. Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid			
- Voldoende parkeerterreinen in de omgeving	+	++	+
- Bereikbaarheid auto	+	+	+
- Bereikbaarheid fietsen	0	0	+
- Verkeersveiligheid (routing en verkeersneid ter plaats)	0	0	+
2. Geschiktheid buitensport			
- 2. Planologische inpassing	--	--	--
4. Milieu, geluid, veiligheid	0	0	0
5. Ruimtelijke inpassing (mate van uitbreidingsmogelijkheden)	++	++	++
6. Beschikbaarheid/planning			
Eigendomsituatie	--	++	--
Complexiteit ruimtelijke procedure	--	--	--
Totaal score:	28,0	34,0	30,0
Rangorde:	3	1	2

Opstellen concept PvE en
locatieonderzoek (doorstart december
'23 tot heden)

Uitwerken investering, eigendom,
beheer en exploitatiemodel (eerste
helft 2024)



Programma MFA

Interactieve bijeenkomst

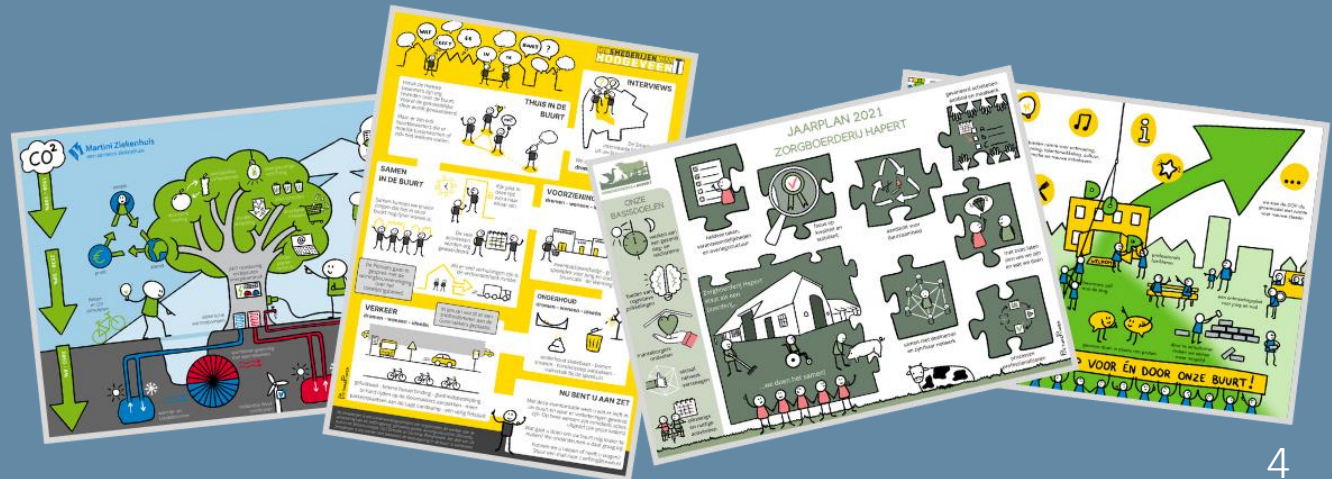
Bouwsessie "sociale infrastructuur"



Brede vertegenwoordiging van betrokken en geïnteresseerde personen/partijen



- Wie doen mee?
- Wat doen we?
- Vertaling trends en ontwikkelingen
- Bouwstenen leefbaarheid!
- Samenwerkingsmogelijkheden? (programma en activiteiten)
- Voorzieningen en accommodaties
- Welke kansen en dilemma's?



Huisvesting MFA

Interactieve bijeenkomst & gesprekken

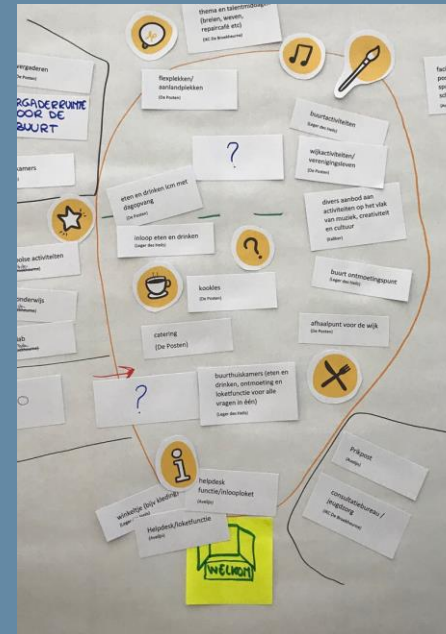
Bouwsessie “Van voorzieningen naar accommodaties”



Partijen uit die nu of in de toekomst gebruik maken van voorzieningen en/of accommodaties!



- Wat is de ruimtebehoefte?
- Welke buitenruimte is nodig?
- Welke ruimten kunnen we delen?
- Hoe liggen functies/ruimten ten opzicht van elkaar?
- Welke faciliteiten zijn nodig?



Ruimteprogramma totaaloverzicht

Uitgangspunten:

Aantal leerlingen De Tweestroom	50 Bron: ruimteprogramma Vundamenz 5 februari 2024
Aantal leerlingen kinderopvang	16 Bron: ruimteprogramma Vundamenz 5 februari 2024

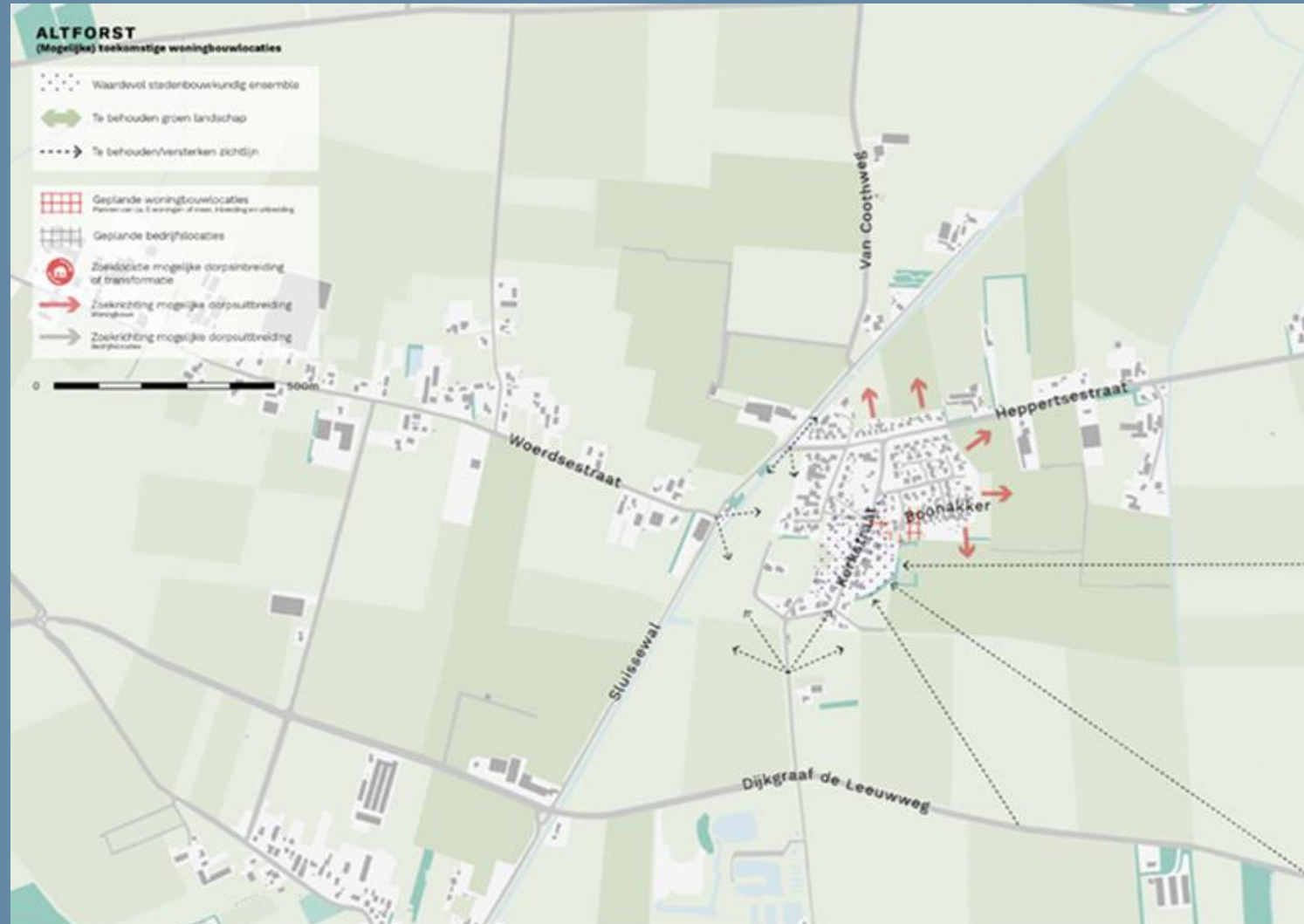
Ruimtelijke invulling op de locatie

Ruimtebehoefte nieuwbouw opstal	Norm	aantal	m2 bvo
Tweestroom	Bron: onderwijsverordening: 5,03 x aantal ll. + 200		452
Kinderopvang	Bron: ruimteprogramma Vundamenz 5 februari 2024		200
Dorpshuis Uithof	Bron: ruimteprogramma Vundamenz 5 februari 2024		941
Totaal m2 BVO			1.593

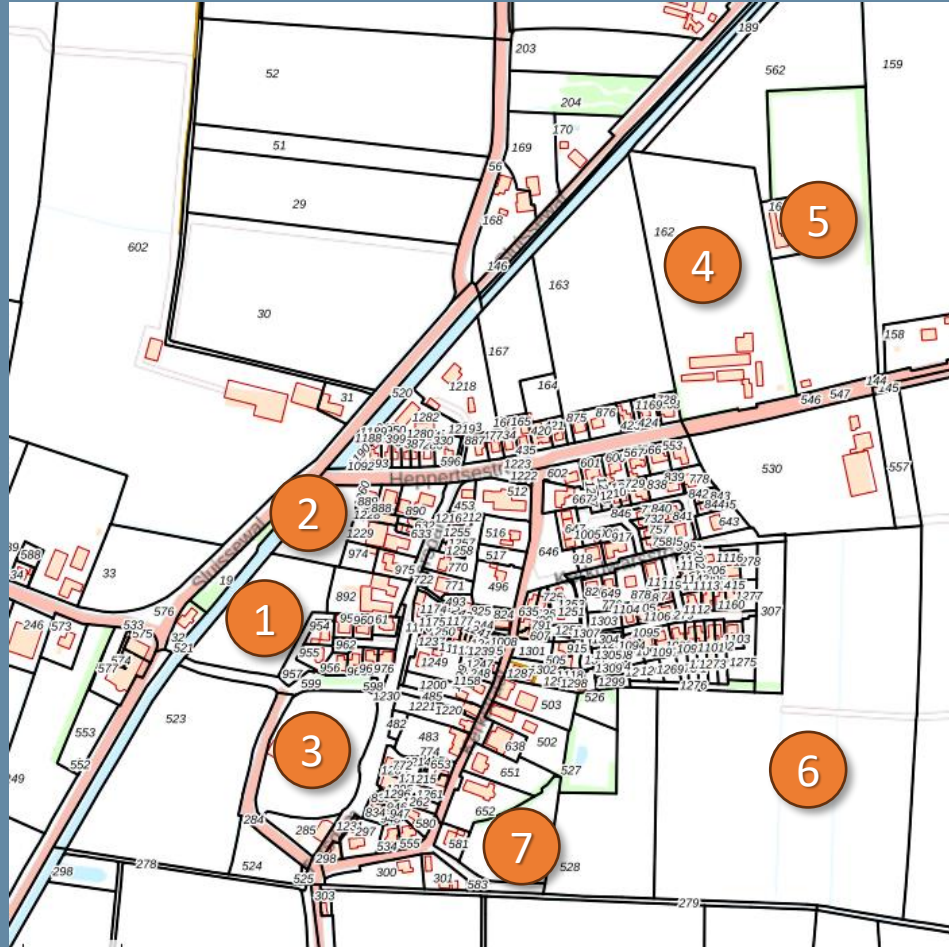
Ruimtebehoefte buitenruimte	Norm	aantal	m2
Verhard speelterrein onderwijs	VNG: 3 m2 per ll. tot max 600 m2	50	150
Buitenberging onderwijs	1x buitenberging 20 m ²	1	20
Fietsenstalling leerlingen	1 m2 per fiets (80% van de leerlingen)	40	40
Fietsenstalling personeel onderwijs	0,4 per 10 leerlingen 1,5 m ² per fietsenstalling	2	3
Parkeerplaatsen auto onderwijs	1 per leslokaal x 26,25 m ² bron: CROW niet stedelijk, rest bebouwde kom	3	79
Parkeren halen brengen onderwijs	Bron CROW: kiss & ride x 26,25 m2 per parkeerplaats	7	184
Speelplein kinderopvang	3,5 m2 per leerling	16	56
Buitenberging kinderopvang	1x buitenberging 15 m2	1	15
Parkeren kinderopvang auto (personeel)	Bron: CROW, 1,5 per 100 m2 bvo niet stedelijk, rest bebouwde kom	3	79
Parkeren halen brengen kinderopvang	Bron: CROW, norm kiss & ride x 26,25 m2 per parkeerplaats	2	53
Parkeren dorps huis fiets	Bron: CROW 4,0 per 100 m2 bvo x 1,5 m2 CROW	38	56
Parkeren dorps huis auto (buurt en dorpscentrum)	Bron: CROW (sport, vergaderen en dorpscentrum) x 26,25 m2 per parkeerplaats	36	940
Overig terrein (paden, groen en inpassing)	25% van het terreinoppervlak		418
Totale ruimtebehoefte buitenruimte			2.092

a) Totale ruimtebehoefte realisatie in één bouwlaag **3.685**

Locatieonderzoek Altforst



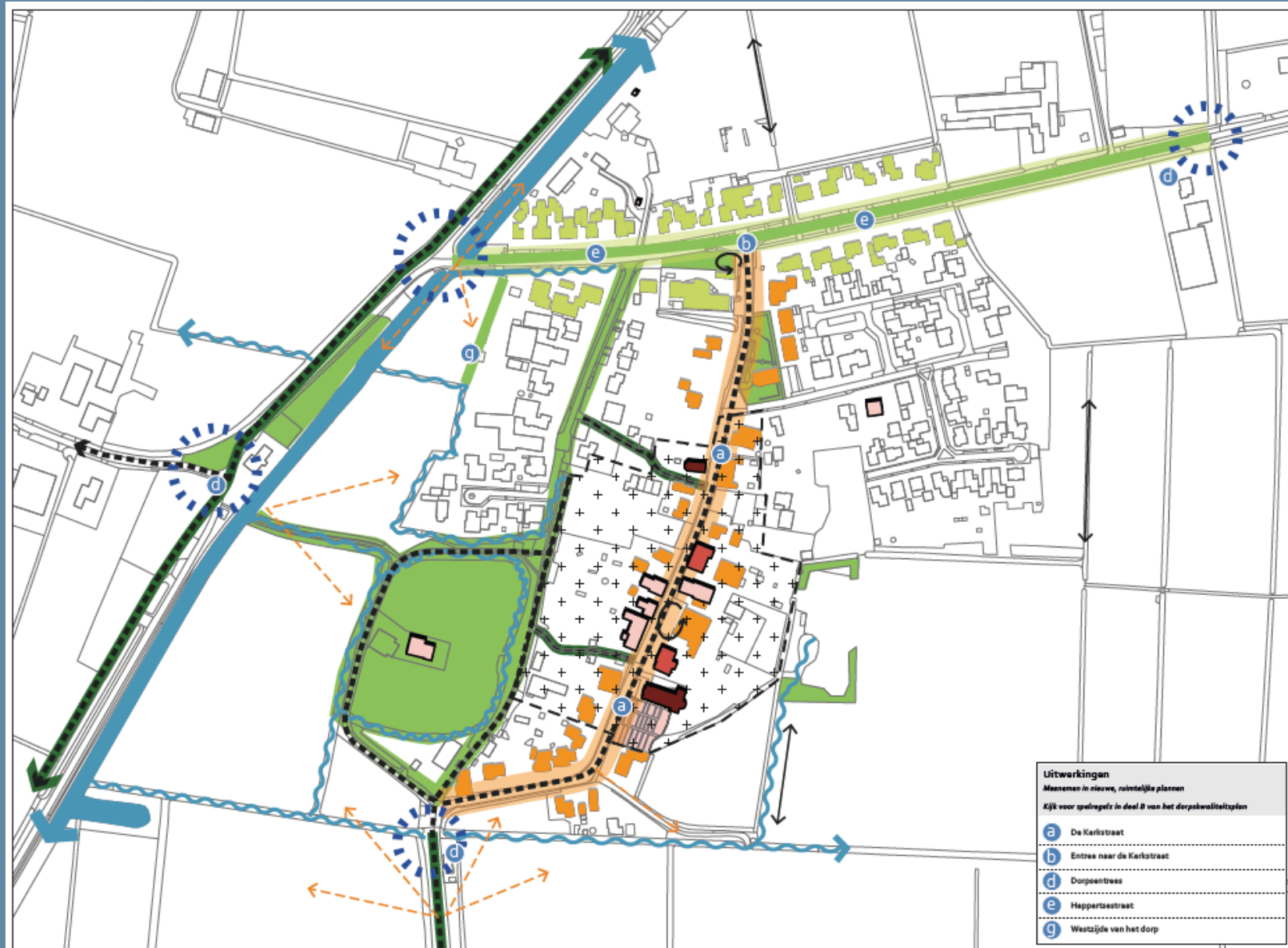
Onderzoeklocaties



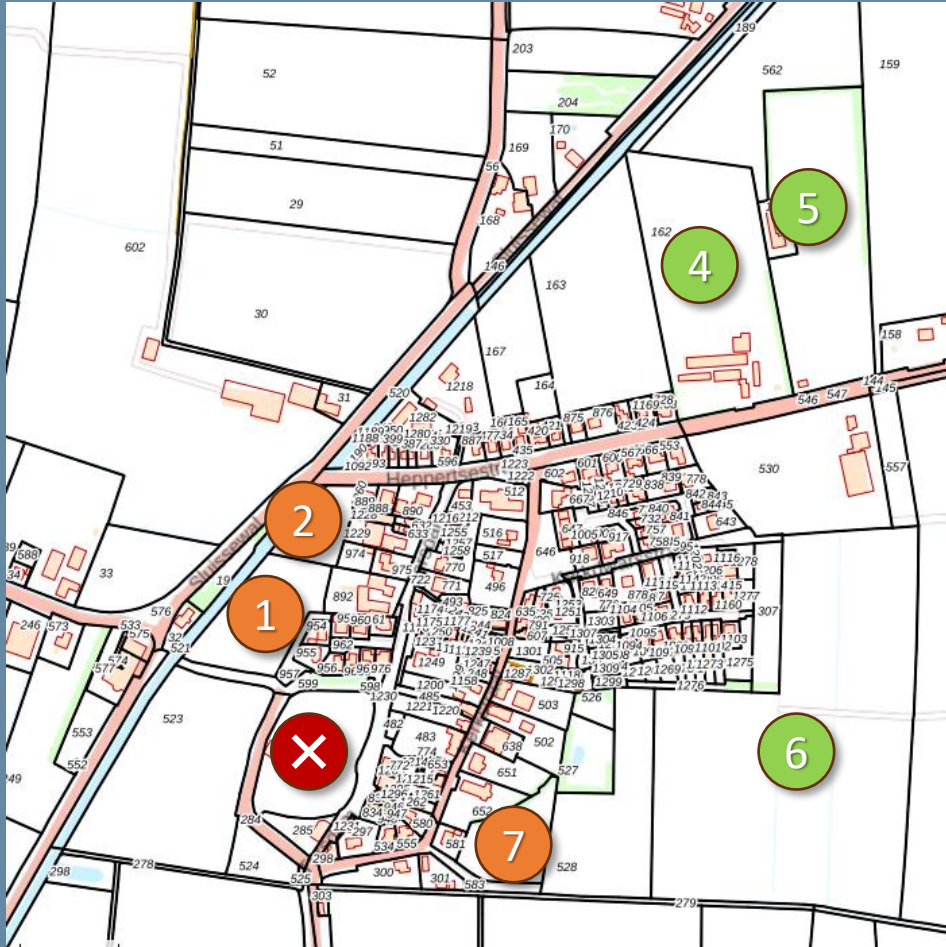
1. Appeltern N 958 | Locatie 1 (particulier eigendom)
2. Appeltern N 1259 | locatie 2 (particulier eigendom)
3. Appeltern N 286 | locatie 3 (particulier eigendom)
4. Appeltern S 162 | Locatie 4 (particulier eigendom)
5. Appeltern S 561 S 161 | kantine voetbal + velden
6. Appeltern N 529 | locatie 6 (particulier eigendom)
7. Appeltern N 582 | locatie 7 (particulier eigendom)

Dorpskwaliteitskaart Altforst

In afstemming met de
omgevingsvisie



Knock out criteria / niet wenselijk



Locatie	Knock out
Locatie 3:	Strijdig met dorpskwaliteitsplan, behoud groenstructuur.

Locatie	Niet wenselijk / niet de voorkeur
Locatie 1:	Strijdig met dorpskwaliteitsplan, ingezet voor evenementen.
Locatie 2:	Strijdig met dorpskwaliteitsplan, ingezet voor evenementen.
Locatie 7:	Strijdig met dorpskwaliteitsplan / direct aangrenzend aan een waardevol stedenbouwkundig ensemble.

Beoordelingsmatrix

Locaties: 4. Particulier eigendom, 5. Kantine / voetbalveld, 6. Particulier eigendom

Kwantitatieve beoordeling o.b.v. score

	4. Particulier eigendom	5. Kantine / voetbalveld	6. Particulier eigendom
1. Infrastructuur, verkeersveiligheid en bereikbaarheid			
- Voldoende parkeerruimte in de omgeving	+	++	+
- Bereikbaarheid auto	+	+	+
- Bereikbaarheid fietsen	0	0	+
- Verkeersveiligheid (routing en verkeersnelheid ter plaatse)	0	0	+
2. Geschiktheid buitensport	0	+	0
3. Planologische inpassing	--	--	--
4. Milieu, geluid, veiligheid	0	0	0
5. Ruimtelijke inpassing (mate van uitbreidingsmogelijkheden)	++	++	++
6. Beschikbaarheid/planning			
- Eigendomsituatie	--	++	--
- Complexiteit ruimtelijke procedure	--	--	--

Totaal score :	28,0	34,0	30,0
Rangorde :	3	1	2

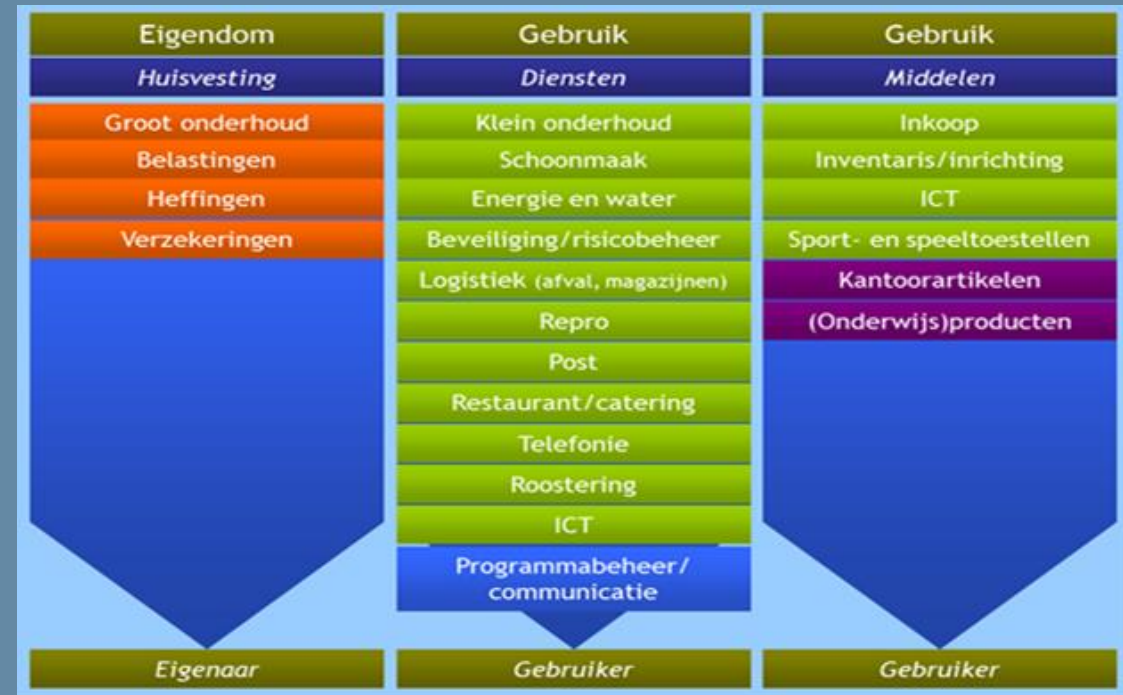
Investerings, eigendom, beheer en exploitatie

INVESTERINGSOVERZICHT

Agensia gemeente
 Projectnaam:
 Projectnummer:
 Opdrachtnummer:
 Status:
 Datum:
 Opgesteld door:
 Periode:
 1-1-2023
 31-12-2023

Totaal BTW

Code	Budgetpostnaam	€	%	€ / m2 bod	% budget
A. Grondkosten					
A.01	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
A.02	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
A.03	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
A.04	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
A.05	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
A.06	Grondkosten	€ 4.000	100%	€ 4.000	100%
B. Bouwkosten					
B.01	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.02	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.03	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.04	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.05	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.06	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.07	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.08	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.09	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
B.10	Bouwkosten	€ 1.000.000	25,0%	€ 1.000.000	25,0%
C. Overeenkomsten					
C.01	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.02	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.03	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.04	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.05	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.06	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.07	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.08	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.09	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
C.10	Overeenkomsten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D. Huisvestingskosten					
D.01	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.02	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.03	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.04	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.05	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.06	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.07	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.08	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
D.09	Huisvestingskosten	€ 100.000	2,5%	€ 100.000	2,5%
E. Totaal exclusief BTW E = (A+B+C+D)					
		€ 5.428.344		€ 5.428.344	
F. BTW F = (E * 21%)					
		€ 1.140.002		€ 1.140.002	
G. Totaal inclusief BTW G = (E+F)					
		€ 6.568.346		€ 6.568.346	



Vervolgstappen...

1. Presentatie tussenresultaat Leefbaarheidsplan aan het dorp (maart 2024)
2. Bijstellen ruimteprogramma, locatieonderzoek en investeringsraming – maart / april '24
3. Uitwerken concept eigendom, beheermodel en exploitatiebegroting – maart / april '24
4. Bespreken concept rapportage Leefbaarheidsplan met de projectgroep - eind april '24
5. Bijstellen concept rapportage naar definitieve versie - mei 2024
6. Opleveren eindrapportage Leefbaarheidsplan aan de projectgroep - eind mei '24

Ambtelijke en bestuurlijke afstemming, alsmede terugkoppeling met het dorp nog ntb