

Globaal PvE Dorpshuis Oosterwold

Van MFA tot bewonersorganisatie

John van Diepen, Jan Albert Blaauw, Myka
Engels en Dolf Klijn
Almere 28 juli 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

| | |
|------------------------------------|---|
| Inleiding | 2 |
| 1. Functionele eisen | 3 |
| 2. Randvoorwaarden en proces | 4 |
| Bijlage | 5 |

Inleiding

Begin 2025 is er vanuit de werkgroep haalbaarheid een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en hebben ze hiervoor meerder bijeenkomsten georganiseerd met bewoners en verschillende stakeholders uit de wijk. Een van de opleverpunten van de werkgroep is een eerste aanzet tot een Programma van Eisen. Deze PvE voor de MFA in Oosterwold betreft geen volledig uitgewerkt en onderbouwd document. Gebaseerd op de uitkomsten van de bewonersbijeenkomsten, gecombineerd met contacten met verschillende organisaties en bedrijven, volgt deze globale analyse die in fase 2 van de realisatie verder door de Dragsgroep uitgewerkt moet worden tot een daadwerkelijk onderbouwde Programma van Eisen. Dit document is dus een eerste aanzet en zal in de volgende fase verder uitgewerkt moeten worden.

1. Functionele eisen

- Document '1.1 Overzicht wensen.docx' geeft een overzicht van alle geuite wensen in tekst.
- Document '3.1 Functioneel PVE.xlsx' laat de gestelde eisen van alle wensen zien, uitgedrukt in vierkante meters gebouw. In aanvulling hierop zijn de volgende aannames gedaan:
 1. Kaveloppervlak 2,85 hectare (1.776 m²BVO : 12,5% : 50% = 28.416 m²). Deels nodig voor sportvelden (op roodkavel), infra en gewenst voor mogelijke ruimte voor toekomstige uitbreiding.
 2. Rechthoekig gebouw 24 x 70 meter, bruto 7,5 meter hoog. 450m² gebruiksoppervlak voor kunst en cultuur over de volledige hoogte. Verhouding GO/BVO is met 85% aan de krappe kant; horizontaal en verticaal transport en installaties moeten ook in de resterende 15% vallen. Installaties deels boven daks.
 3. Energie standaard, ecologie iets meer dan standaard
 4. Maximaal 250 gelijktijdige bezoekers (keuze mbt ventilatie-eisen)
 5. 60 parkeerplaatsen; 50 fietsenrekken
 6. Sportvelden 18x36m, 10x20m tennisbaan, 11x24m hoog omheind, sportveldverlichting,
 7. oriëntatieverlichting naar toegangen aan de gevel.

2. Randvoorwaarden en proces

- Planning: start bouw 1 december 2027; bouwtijd 9 maanden.
- Kosten: Document '2.3 Investeringskostenraming.pdf' geeft de kosten van alle wensen weer, indien die ineens zouden worden verwezenlijkt. Enkele kentallen (output) en uitgangspunten:
 1. Investeringskosten € 10,6 mln incl. BTW excl. bedrijfsspecifieke inrichtingen en
 2. aanloopverliezen
 3. Grond: 10 jaar annuïtaire aflossing à 2%; verwerving 1 juli 2027
 4. Rente en afschrijving overige investeringskosten marktconform à 4,5%
 5. Gebouwgebonden exploitatiekosten excl. financieringslasten vanaf oplevering:
 - Energiekosten: 50k per jaar
 - Onderhoudskosten gebruiker: 45k per jaar exclusief storingen, calamiteiten en vandalisme.
 - Onderhoudskosten eigenaar: 50k per jaar
 - Rente en aflossing: orde grootte € 600k(?) per jaar
 - Overige exploitatiekosten per jaar: n.t.b. (bedrijfsspecifieke inrichtingen kosten van activiteiten, personeel, algemene bedrijfskosten en aanloopverliezen
 - Storingen, calamiteiten en vandalisme

Bijlage

| Naam | Bestandsnaam | Opmerkingen |
|--|--------------------------------|---|
| Overzicht wensen | 1.1 Overzicht wensen.docx | Overzicht van alle wensen opgehaald uit de bewoners bijeenkomsten |
| Data bijeenkomsten | 1.2 data bijeenkomsten.docx | Ruwe data opgehaald uit de bewoners bijeenkomsten |
| Globaal Programma van Eisen | 2.1 Globaal PvE.docx | |
| Business Case | 2.2 Business Case.docx | |
| Investeringskostenraming | 2.3 Kostenraming.pdf | |
| Projectvoorstel | 2.4 Projectvoorstel.docx | |
| Eindafrekening | 3.1 Eindafrekening.pdf | |
| voorstel bewonersorganisatie korte termijn | 3.2 voorstel korte termijn.png | |
| voorstel bewonersorganisatie lange termijn | 3.3 voorstel lange termijn.png | |
| Functioneel Programma van Eisen | 3.4 Functioneel PvE.xlsx | |