

Duurzaam bouwen aan sociale cohesie en dierenwelzijn

-

Dierenpark Maliskamp



Maliskamp,
Mei 2017

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Analyse en doelstellingen.....	4
Knelpunten	4
Kansen	4
Aanpak.....	4
Doelstelling.....	5
Programma van eisen.....	6
Social return on investment	6
Energie, klimaat en milieu	6
Ruimtebehoefte	7
Inpassing in omgeving	7
Wettelijke eisen.....	7
Ontwerp	9
Definitiefase	9
Voorlopig ontwerp	9
Definitief ontwerp	9
Begroting	10
Scenario's	10
Inkomsten, fondsenwerving en sponsoring	11
Go/No-go moment	11
Planning.....	12
Bijlage 1: Gebreken en knelpunten huidige situatie	13
Bijlage 2: Ruimtelijke eisen.....	17
Bijlage 3: Te kappen bomen	22
Bijlage 4: Bestemmingsplan	23
Bijlage 5: Schetsontwerp en indeling	24
Bijlage 6: Gedetailleerde begroting.....	27
Bijlage 7: Werkgroep en kennispartners	36

Inleiding

Het dierenpark in Maliskamp is in 1977 opgericht door Stichting Kinderboerderij Maliskamp. In 1999 is deze stichting samen gegaan met Stichting Ons Trefpunt en sindsdien bekend als Stichting Wijkbelangen Maliskamp. In al die jaren heeft de stichting, inclusief haar voorgangers, op vele manieren bijgedragen aan het vergroten van de sociale cohesie en integratie in de wijk. Het dierenpark is daarbij al vele jaren een belangrijk verbindend element. Iedere dag weer zetten vrijwilligers zich in voor de verzorging van de dieren en het park en maken zij het mogelijk dat bezoekers vanuit de wijde omtrek terecht kunnen. De functie gaat dan ook veel verder dan 'huisvesting van dieren': mensen ontmoeten elkaar, organiseren samen dingen en er ontstaan nieuwe sociale verbanden tussen mensen.

Daarbij is het park ook al jaren een plek waar op een laagdrempelige manier de verbinding tussen mens en natuur weer zichtbaar wordt gemaakt. Het wordt niet voor niets het 'groene hart van de wijk' genoemd en door vele bezoekers van binnen en buiten de wijk bezocht. Door de ligging en inrichting van het park is het een plaats waar niet alleen mensen zich toe aangetrokken voelen, maar ook vele diersoorten zich vestigen zoals vleermuizen, egels, spechten, eekhoorns en uilen. Met onze inspanningen dragen we bij aan een samenleving waarbij de verbinding tussen mens en natuur behouden blijft én anticiperen we zo veel mogelijk op een duurzame toekomst. Immers: wat onze ouders ons hebben meegegeven, willen we graag weer aan onze kinderen doorgeven.

Ook nu verbindt het dierenpark op uiteenlopende manieren mensen en natuur met elkaar: zo vormt het een gedeelte van de dagbesteding van cliënten van Cello doordat zij samen met vrijwilligers wekelijks de dieren verzorgen. Daarnaast zijn met de basisschool, kinderopvang en dag/weekendopvang van kinderen van De Elzengaard uiteenlopende manieren waarop wordt samengewerkt. Ook voor de toekomst van het park zien wij vele mogelijkheden om mensen met elkaar te blijven verbinden. Daarbij zullen wij voortdurend maatschappelijke initiatieven blijven verbinden aan een vorm van dagbesteding, cohesie en integratie door hen letterlijk onderdak en ruimte te bieden in ons dierenpark.

Het hoofdgebouw van het dierenpark is hierin een belangrijke schakel. Dit is immers de plek waar activiteiten kunnen worden voorbereid en uitgevoerd, waar dieren zo nodig in quarantaine gehouden worden en diverse materialen en gereedschappen zijn opgeslagen. Het huidige gebouw is na 40 jaar echter aan het einde van haar levensduur. Houtworm, lekkages, gebrek aan daglicht en onvoldoende verwarming hebben negatieve invloed op het welzijn van de vrijwilligers en de dieren. Door de huidige staat van het gebouw hebben we enkele activiteiten moeten stopzetten en kunnen we nieuwe initiatieven niet starten.

De afgelopen maanden is door een groep vrijwilligers hard gewerkt aan dit plan van aanpak om het middelpunt van de wijk te kunnen vernieuwen. Alternatieven zoals gedeeltelijke renovatie of gefaseerde vernieuwing zijn onderzocht, maar niet geschikt gebleken. Deskundige wijkbewoners hebben vervolgens samen het gehele ontwerp- en offertetraject doorlopen, een sponsorteam zet zich in om de benodigde middelen te verwerven. Vernieuwing van het gebouw betekent dat wij ook de komende tientallen jaren weer de verbinding kunnen leggen tussen verschillende doelgroepen en tussen mens en natuur. Vernieuwing betekent dat wij ook de komende tientallen jaren ons weer kunnen inzetten voor een samenleving waarin iedereen actief meedoet, zich betrokken voelt en mens en natuur in verbinding blijven met elkaar.

Sander van der Heijden
Voorzitter Stichting Wijkbelangen Maliskamp

Analyse en doelstellingen

Knelpunten

Na 40 jaar dienst te hebben gedaan, doet zich een reeks knelpunten en gebreken voor in het huidige gebouw waardoor vernieuwing noodzakelijk is:

- De huidige omstandigheden dwingen de stichting bepaalde activiteiten stop te zetten of niet te initiëren, waardoor wij kinderen en personen die rolstoel-gebonden zijn onvoldoende kunnen betrekken.
- De quarantaineruimtes zijn te klein en onvoldoende afgestemd op de soorten dieren die in het dierenpark zijn.
- De huidige maatvoering is niet meer van deze tijd: verschillende delen zijn slecht toegankelijk voor vrijwilligers.
- Ook aan andere eisen die in een 'bouwbesluit' gesteld worden aan gebouwen anno 2017 schiet het gebouw tekort. Denk aan installatieveiligheid, brandveiligheid, energiezuinigheid, etc.
- In de huidige situatie is er veel overlast van ongedierte. Een dierenpark zonder muizen bestaat niet, maar als gevolg van de huidige staat en constructie komen soms hele kolonies muizen de vrijwilligers tegemoet.
- Het huidige gebouw is volledig van hout, inmiddels worden grote delen van de constructie door houtworm aangetast.
- Als gevolg van toenemende stortbuien staan regelmatig de quarantaineruimte en gereedschapsruimte blank. Dit is onwenselijk voor het dierenwelzijn en levensduur van onze gereedschappen.

Al met al een aantal feiten die duidelijk maken dat de huidige situatie niet wenselijk is. Het is ook merkbaar aan de motivatie van de vrijwilligers die de dieren verzorgen. Het park is prachtig geworden, maar de buitenberging is dat (nog) niet. Dit is bij de renovatie van de buitenruimte enkele jaren geleden overigens ook al onderkend. Tegelijkertijd is er destijds ook bewust er voor gekozen om niet twee projecten tegelijk uit te voeren. De foto's in bijlage 1 illustreren de gesignaleerde knelpunten en gebreken.

Kansen

De tijd is aangebroken dat vernieuwing van de buitenberging niet langer uitgesteld kan worden. Vernieuwing van de berging biedt kansen op het vlak van onder andere duurzaamheid en participatie. Dat kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in het gebruik van de toe te passen materialen en energiezuinigheid. Maar ook door op nog actievere wijze de school, kinderopvang, Cello en buurtmarkt bij het park en dagelijks beheer te betrekken. Daarvoor dienen wel aanpassingen verricht te worden waardoor ook deze doelgroepen de ruimtes kunnen betreden. Het dierenpark in Maliskamp flink draagt nu al behoorlijk bij aan de sociale cohesie in de wijk tussen alle verschillende doelgroepen en generaties en zal dat na vernieuwing alleen nog maar meer kunnen doen.

Aanpak

Er is een werkgroep gevormd van 6 personen. Deze werkgroep bereidt de vernieuwing van de buitenberging voor, met als doel een plan van aanpak voor te leggen aan het bestuur van de stichting. Met deze voorbereiding is zij in november 2016 gestart. Gedurende de afgelopen maanden is advies ingewonnen bij verschillende deskundigen van de gemeente 's-Hertogenbosch, de beheerder van kinderboerderij Elzenhof in Oss, de beheerder van kinderboerderij Wandelbos in Tilburg en verschillende (potentiële) leveranciers.

Doelstelling

Een viertal doelen wordt nagestreefd met de vernieuwing van de buitenberging:

- 1) Maximaal faciliteren van de vrijwilliger:
 - De vrijwilliger kan werken in een hygiënische omgeving
 - De vrijwilliger kan efficiënt zijn werkzaamheden uitvoeren
 - Het uitvoeren van de werkzaamheden is comfortabel
 - Het uitvoeren van de werkzaamheden kan door diverse doelgroepen worden uitgevoerd (reguliere vrijwilligers, cliënten van Cello, kinderen van de kinderopvang, etc.)
- 2) Voldoen aan dierenwelzijnseisen
 - De diverse ruimten, en specifiek de diverse quarantaineruimten, voldoen aan de eisen die anno 2017 gesteld worden, zodat in geval van dierziekten of epidemieën adequaat gehandeld kan worden.
- 3) Voldoen aan bouwbesluit 2012
 - Het nieuwe gebouw voldoet qua maatvoering aan het bouwbesluit 2012
 - Het nieuwe gebouw voldoet ook wat betreft brandveiligheid, installatieverantwoordelijkheid en energiezuinigheid aan de eisen van deze tijd.
 - Waar mogelijk wordt al geanticipeerd op het vernieuwde bouwbesluit dat in 2018 het licht zal zien. Voor zover informatie ons bekend is, wordt dit toegepast.
- 4) Duurzame oplossing voor de komende 50 jaar
 - Er wordt een oplossing gekozen die duurzaam is, zowel in de gekozen materialen nu als ook wat betreft afvalstromen over 50 jaar minimale problemen zal opleveren.
 - De oplossing is robuust: het kan tegen een stootje, er zijn geen kwetsbare elementen die door verkeerd gebruik vervroeg kapot gaan.
 - De nieuwe buitenberging is goed te beheren als vrijwilligersorganisatie, onderhoudsarm en ook qua beheer- en onderhoudskosten te dragen door Stichting Wijkbelangen Maliskamp

Programma van eisen

Het programma van eisen bestaat uit een aantal onderdelen:

- Social return on investment
- Energie, klimaat en milieu
- Ruimtebehoefte
- Inpassing in omgeving
- Wettelijke eisen

Social return on investment

De vernieuwing van het de buitenberging is iets dat we samen doen, voor de wijk en door de wijk. Wellicht is het bijzonder om 'social return on investment' onderdeel te maken van het programma van eisen, wij vinden het niet meer dan vanzelfsprekend. Al sinds 1977 bestaat het dierenpark en worden dagelijks de dieren verzorgd en het park onderhouden. Tegelijkertijd moet de stichting oog hebben en houden voor de hedendaagse ontwikkelingen, waarbij maatschappelijke initiatieven zoeken naar zinvolle dagbesteding en vrijwilligers hun taak graag voldoende efficiënt en comfortabel wensen uit te voeren. Met de te plegen investering zal meer ruimte geboden kunnen worden aan het opnemen/activeren van groepen in de verzorging en het beheer van het dierenpark.

Zo worden niet alleen de huidige vrijwilligers optimaal gefaciliteerd in het uitvoeren van hun taak, ook de mogelijkheden voor de cliënten van Cello om deel te nemen in de verzorging worden verbeterd.

Ook de kinderen van kindcentrum Meerlaer maken veelvuldig gebruik van het dierenpark voor educatieve doeleinden. Te denken valt aan natuureducatie, rekenopdrachten, educatief uurtje en samen spelend leren. Ook in het kader van actief burgerschap en sociale cohesie is dit dierenparkje onmisbaar. Daarnaast beleven de kinderen van het kindcentrum en weekendopvang van Cello veel plezier aan het dierenpark: het is erg goed voor de sensopathische ontwikkeling van de kinderen.

Energie, klimaat en milieu

De vernieuwde buitenberging wordt gerealiseerd om de verzorging door vrijwilligers maximaal te faciliteren. Maar ook voor de toekomstige generaties. Maatregelen ten behoeve van energie, klimaat en milieu maken dan ook een uitdrukkelijk onderdeel uit van dit plan van aanpak. Ten aanzien van energiezuinigheid en is een BREEAM-quickscan uitgevoerd. Daarmee is een (indicatieve) energieprestatiemeting in beeld gekomen. Deze quickscan heeft ons handvatten gegeven om in de komende periode nog een aantal zaken verder uit te werken c.q. te verbeteren.

Wat betreft klimaatmaatregelen is de wens het hemelwaterafvoer op eigen terrein mogelijk te maken, door de aanleg van een wadi. Het huidige terrein leent zich daar uitstekend voor. Optioneel is een sedumdak. Een sedumdak biedt extra isolatie en zorgt voor waterberging op het dak zelf. Een belangrijke bijvangst is de verkoeling die dit biedt tijdens zomerse dagen. Dit is positief voor de huisvesting van dieren in quarantaine. Het sedumdak kan ook als voorbeeld dienen voor inwoners en bezoekers. Het kent echter hogere aanlegkosten en vraagt één à twee keer per jaar onderhoud. Mochten de aanlegkosten subsidiabel zijn, dan zal een sedumdak worden aangelegd. Puur economisch is er niet direct voordeel.

Helaas zullen enkele bomen gerooid moeten worden om vernieuwing mogelijk te maken. Het dubbele aantal zal worden teruggeplaatst na realisatie, waarbij uitdrukkelijk gekozen wordt voor biodiversiteit en de ecologische waarde voor vogels en bijen.

Er is niet voorzien in zonnepanelen. Vanwege de vele bomen zullen zonnepanelen onvoldoende rendement bieden. Bovendien zal vanaf 2020 het 'terug leveren aan het net' waarschijnlijk niet of nauwelijks nog verrekend worden, waardoor het economische model van zonnepanelen onder druk staat. Bovendien is er een beheerrisico in termen van schade bij hagel e.d. Het dierenpark neemt nu 'groene energie' af bij haar energieleverancier en zal dat ook in de toekomst blijven doen.

Wat betreft de te gebruiken bouwmaterialen wordt al zoveel mogelijk geanticipeerd op het aankomende bouwbesluit 2018. De huidige toegepaste materialen zijn zo duurzaam mogelijk gewonnen/geproduceerd en zullen als afvalstroom over 50 jaar (of langer) wederom de productieketen in kunnen om als grondstof te kunnen dienen.

Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte is in beeld gebracht door alle huidige functies uit te werken. In bijlage 2 is gedetailleerd per ruimte weergegeven wat die behoefte precies is en aan welke eisen een ruimte moet voldoen: welk doel heeft de ruimte, is permanent daglicht noodzakelijk, welke nutsvoorzieningen zijn vereist, zijn er nog bijzondere eisen, etc.?

De huidige totale oppervlakte van het bouwwerk en aanliggende voorzieningen is circa 90m². De oppervlakte van het vernieuwde bouwwerk en aanliggende voorzieningen is circa 125 m². Het verschil wordt hoofdzakelijk verklaard door betere en grotere quarantaineruimtes voor de dieren (24 m² t.o.v. 10 m²), een ruimere werkplaats (15 m² t.o.v. 8 m²) en het toevoegen van opslagruimte van Maliskamp Events (6m²). Het totale verharde oppervlak zal overigens beperkt wijzigen; in de huidige situatie is namelijk vrij veel bestrating aanwezig aan de buitenzijde van het bouwwerk, deze ruimte wordt in de nieuwe situatie inpandig en daardoor effectiever benut

Inpassing in omgeving

De wens is om de vernieuwde buitenberging zo uit te voeren dat deze past in de natuurlijk omgeving. Het huidige bouwwerk bestaat uit zwart gebeitste, gepotdekselde planken in combinatie met oranje dakpannen. In de nieuwe situatie wordt gekozen voor gemetselde buitenmuren. Deze constructie is zeer robuust en duurzaam en heeft geen last van inrotten o.i.d. Hierbij zal gekozen worden voor een antractiet/zwarte baksteen, die qua beeld dan weer aansluit bij het huidige beeld. Nadeel is dat vrijwilligers dit niet kunnen verwerken. Desalniettemin kan er in de afwerking van het gebouw - zowel binnen als buiten - nog heel wat werk verzet worden door vrijwilligers. Het gebouw zal voorzien worden van een plat dak. Dit geeft een modernere uitstraling dan het huidige schuine daken sluit aan bij de uitstraling van het nabijgelegen wijkcentrum de Meerlaer. De nokhoogte bedraagt circa 3.30 meter, waarmee het lager zal zijn dan de huidige nokhoogte van 5,50 meter. In bijlage 6 zijn de schetsen opgenomen van het uiterlijk en de indeling.

Om de vernieuwing te realiseren, zullen helaas drie grove dennen gekapt moeten worden. Deze kap zal ruimschoots gecompenseerd worden door herplant van een aantal nieuwe bomen in het terrein. Hierover is inmiddels een eerste overleg over gevoerd met een bomendeskundige van de gemeente. De te kappen bomen zijn opgenomen in bijlage 3.

Wettelijke eisen

Met het vernieuwen van de buitenberging willen wij ook tegemoet komen aan alle huidige wettelijke eisen die in wet- en regelgeving zijn vastgelegd. Leidend daarbij zijn het bouwbesluit 2012 (en waar mogelijk al 2018), regels en voorschriften omtrent dierenwelzijn, voorschriften omtrent energie en

milieu en uiteraard zaken rond brandveiligheid. In overleg met de gemeente en leveranciers zal dit nader uitgewerkt worden en in de vergunningaanvraag worden uitgewerkt.

De huidige bestemming van het perceel is 'wonen'. Conform het bouwbesluit 2012 en beoogde doel van het gebouw zou het pand 'buitenberging' genoemd moeten worden. Dit is inpasbaar in het huidige bestemmingsplan. Zie bijlage 4 'bestemmingsplan'.

Ontwerp

Het ontwerpproces is opgedeeld in drie fasen:

- Definitiefase
- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp

Definitiefase

In de definitiefase is de scope bepaald van het project: wat is het plangebied waarbinnen gewerkt wordt, welke doelstelling heeft het project en wat is de afbakening. De antwoorden op deze vragen zijn terug te vinden in dit plan van aanpak. Tevens zijn de huidige vrijwilligers geraadpleegd om hun ervaringen en wensen op te halen. Tot slot zijn de randvoorwaarden opgesteld, welke terug te vinden zijn in het hoofdstuk 'programma van eisen'.

Voorlopig ontwerp

Vanuit de definitiefase is actief discussie gevoerd over de indeling van het pand en de inpandige en uitpandige routing voor verzorgers, leveranciers en bezoekers van het dierenpark. Dit heeft geleid tot een definitieve indeling en eerste schets van het uiterlijk van de buitenberging.

Definitief ontwerp

Vanuit de eerste schets zijn nadere calculaties gemaakt, waarna het een en ander bijgesteld is. Dit proces heeft zich een aantal keer herhaald, tot het definitieve ontwerp gereed was en de definitieve calculatie gemaakt is. Vervolgens is nog een gateway-review uitgevoerd, om een onbevangen blik van buiten naar binnen op het plan te werpen. Hierbij zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd en worden de laatste details nog uitgewerkt in technische detailtekeningen. Dit zal een samenspel zijn waarbij werkgroep, gemeente en leveranciers bij betrokken zijn. Dit leidt tot de laatste esthetische en technische specificaties. Het definitieve ontwerp is opgenomen in bijlage 6.

Begroting

Scenario's

Anders dan bij andere renovaties, is alleen een scenario van slopen en vernieuwing denkbaar. Het huidige bouwwerk is volledig 'op', er is geen mogelijkheid tot gedeeltelijke renovatie of gefaseerde vervanging. De meer- of minderprijs voor een groter of kleiner bouwwerk blijkt nihil (slechts enkele procenten). Het zou er slechts toe leiden dat een buitenberging wordt gerealiseerd dat niet aansluit op de wensen die er zijn. In materiaalkeuze is enige variatie mogelijk, maar ook daar is het effect van keuzes gering of zelfs negatief: in veel gevallen leidt goedkopere materiaalkeuze tot een aanzienlijk kortere levensduur, wat niet wenselijk is. Er zijn een aantal besparingen mogelijk in de afwerking en voorzieningen door voor tweedehands materiaal te kiezen in plaats van nieuw, hierdoor worden enkele duizenden euro's bespaard. Een risico daarbij is dat op aanschaf van tweedehands installaties geen garantie zit en dit ingecalculeerd moet worden.

De grootste besparing die we kunnen doen is door werkzaamheden zelf uit te voeren. De gehele planfase, waar dit plan van aanpak het resultaat van is, is door de werkgroep zelf uitgevoerd. Ook de verdere projectvoorbereiding, inkoop en bouwbegeleiding zal door de werkgroep uitgevoerd worden. En tijdens de uitvoering zal ook de wijk in breder verband betrokken worden bij de realisatie, met name wat betreft de afbouw en inrichting binnen en buiten. Dit scheelt vele duizenden euro's. De inzet van de wijk bedraagt zo'n 1250 uur.

Maar het is belangrijk de spankracht van de wijk in ogenschouw te nemen. Zo veel mogelijk zelf doen klinkt financieel aantrekkelijk, maar heeft risico's in zich wat betreft beschikbare inzet van mensen, garanties ten aanzien van constructie en installaties en de uitvoeringsperiode. Immers: als alleen in de weekenden gewerkt kan worden, kan de doorlooptijd wel eens erg lang worden. Aanvullend hierop zal de periode waarin de vrijwilligers met de nodige ongemakken de dieren moeten verzorgen langer zijn.

De uitkomst van deze overwegingen heeft geleid tot de keuze van een casco-bouw door een aannemer, waarbij de afwerking vervolgens een combinatie is van samenwerking tussen vrijwilligers en professionals. Er zijn daarbij twee scenario's geschetst, waarbij afhankelijk van de opbrengst van fondsenwerving e.d. een scenario ten uitvoer gebracht kan worden. In het verlengde daarvan wordt daarbij een indicatie gegeven van de doorlooptijd vanaf het moment dat de sloop van het huidige gebouw start tot de definitieve oplevering.

1. Minimum variant: casco-bouw door aannemer, waarna de afwerking binnen en buiten door vrijwilligers en professionals samen wordt uitgevoerd. Doorlooptijd: 6 weken bouwtijd, 4 tot 6 maanden afwerking. Benodigde investering: **€ 91.500** (waarvan casco-bouw € 74.500) **en 1250 uur eigen inzet.**
2. Optimale variant: cascobouw door aannemer, waarna de afwerking binnen en buiten door vrijwilligers en professionals samen wordt uitgevoerd. Bovendien kunnen een aantal klimaatmaatregelen worden uitgevoerd en kan ten behoeve van bijzondere ook keukens en werkplaatsen volledig vernieuwd worden. Doorlooptijd: 6 weken bouwtijd, 4 tot 6 maanden afwerking. Benodigde investering: **€ 107.500 en 1350 uur eigen inzet.**

De bijbehorende begroting is in te delen in een aantal hoofdposten. Per scenario is daar de benodigde investering voor in beeld gebracht:

Post		Minimale variant	Optimale variant
1	Vorbereidingskosten (ontwerp en calculatie, bouwtekeningen)	1.000	1.000
2	Sloopkosten	1.500	1.500
3	Cascobouw	74.500	74.500
4	Binnenafbouw	4.400	4.400
5	Installaties	4.900	4.900
6	Dierenverblijven	2.000	4.600
7	Infra (verharding en hekwerken)	1.900	2.400
8	Inrichting	0	3.500
9	Klimaatmaatregelen		8.900
10	Algemene kosten (vergunningen, opening)	300	800
11	Bijkomende kosten/onvoorzien	1.000	1.000
	Totaal	91.500	107.500

Een gedetailleerd kostenoverzicht is terug te vinden in bijlage.

Inkomsten, fondsenwerving en sponsoring

Een dergelijke grote opgave kan de stichting niet alleen dragen. Jaarlijks wordt al een donateursactie georganiseerd in de wijk om een bijdrage te krijgen voor het reguliere beheer en onderhoud van het dierenpark. Er zal dan ook veel aan gelegen zijn om een substantieel deel met fondsenwerving en sponsoring voor elkaar te krijgen. Zowel lokale fondsen (zoals het Rabobank Coöperatiefonds en Rotary-clubs) maar ook landelijke fondsen (zoals het VSB-fonds en Oranjefonds) zullen benaderd worden. Uiteraard zal ook de gemeente gevraagd worden voor een bijdrage. Daarnaast zullen bedrijven specifiek benaderd worden met een 'cadeaulijst' voor sponsoring in natura. De inrichting vraagt om allerhande voorwerpen en meubilair; dit biedt bedrijven de mogelijkheid voor kleinere maar ook grotere bedragen een bijdrage te leveren. Het doel is de optimale variatie te kunnen realiseren. De inkomsten zijn als volgt voorzien:

Stichting & bewoners	40.000
Gemeente	40.000
Fondsen, lokaal en landelijk	15.000
Sponsoring incl. sponsoring in natura	12.500
Totaal	107.500

Go/No-go moment

Er zal een go/no go moment worden ingebouwd op basis van de fondsenwerving waarmee de nieuwbouw al dan niet kan starten. Naast dit financiële go/no go moment zal ook de formele toestemming van de gemeente een go/no go zijn. Bij de eerste 'informele toetsing omgevingswet' blijkt dat er stedenbouwkundig geen bezwaar op de plannen.

Planning

Onderstaande planning is onder voorbehoud van fondsenwerving, voorwaarden en formele go/no-go's.

Periode*	Activiteit
November - december 2016	Oriëntatie en definitiefase van project
Januari-maart 2017	Voorlopig ontwerp
April 2017	Definitief ontwerp
April – september 2017	Fondsenwerving
September 2017	Go/no go
September 2017	Vergunningaanvraag
September –oktober 2017	Projectvoorbereiding
1 november	Start bouw casco
Medio december- maart 2018	afbouw en inrichting
Maart 2018	Feestelijke heropening!

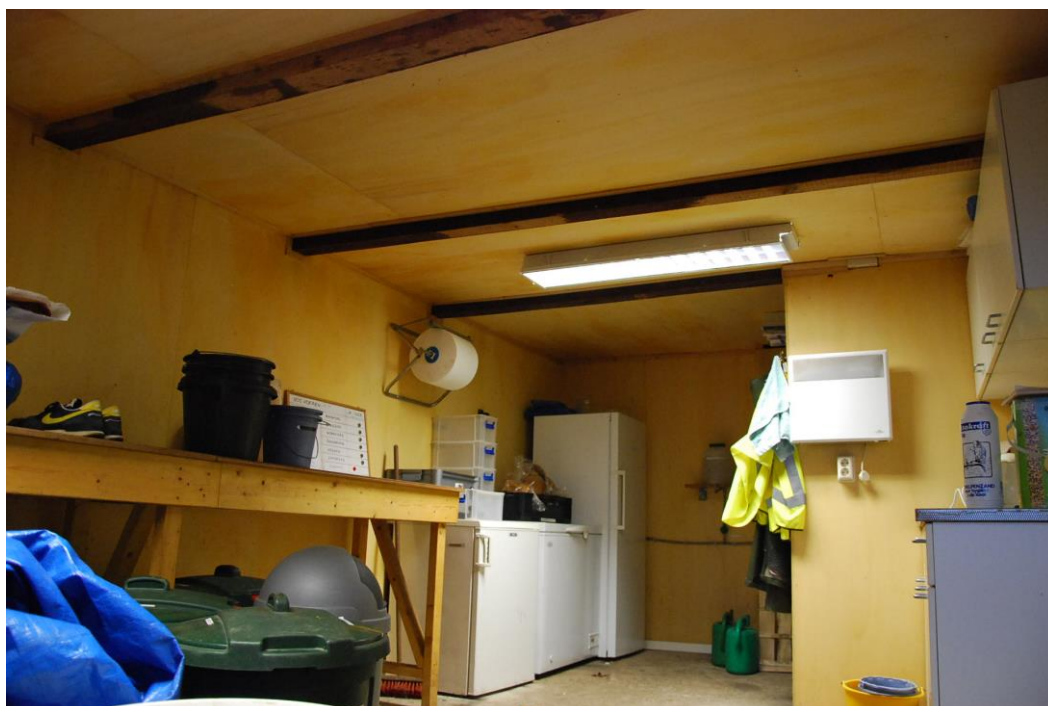
Bijlage 1: Gebreken en knelpunten huidige situatie

In deze bijlage zijn een aantal foto's opgenomen die de gebreken en knelpunten zichtbaar maken. Dit geeft een beeld van de huidige staat van het pand.

De lage bouwhoogte en onlogische indeling maken het gebruik van ruimtes inefficiënt.



Werkruimte vrijwilligers zonder daglicht, onprettig voor vrijwilligers, niet geschikt voor kinderen



Plafondhoogte minder dan 2 meter
en smalle deuren



Quarantaineruimten moeilijk toegankelijk en voldoen
niet aan huidige eisen dierenwelzijn



Bergzolder moeilijk te bereiken , en onhandig in gebruik.



Diverse plaatsen waar als gevolg van hevige regenval lekkages ontstaan en quarantaineruimtes en gereedschapsruimte onder water staan.



Inrichting technische ruimte voldoet niet aan voorwaarden installatieveiligheid.



Diverse plaatsen waar ongedierte zich vestigt



Bergruimte gereedschap vochtig



Mesthoop zonder vloeistofdichte vloer en wanden.



Constructiebalken aangetast door houtworm
Beperkte ruimte en stahoogte maken de gereedschapsruimte onhandig in gebruik.



Bijlage 2: Ruimtelijke eisen

In deze bijlage wordt per ruimte aangegeven welke eisen en wensen er zijn. Dit is een belangrijk gegeven om de totale ruimtebehoefte te kunnen berekenen. Daarnaast biedt dit aanknopingspunten voor een goede routing voor vrijwilligers, leveranciers en bezoekers en de aanleg van nutsvoorzieningen.

Vorbereiding

Doel van de ruimte

In deze ruimte bereiden de vrijwilligers het voer voor de dieren. Ook voorbereiding voor kinderen en gehandicapten mogelijk maken; let op hoogtes en breedtes!

Nutsvoorzieningen

Verlichting en diverse stopcontacten
Warm en koud water aansluiting
Afvoer naar riool of infiltratieput
Verwarmd in de wintermaanden

Daglicht en doorgang

Grote behoefte aan daglicht, zodat werkomstandigheden verbeteren.
Doorgang minstens 100 cm zodat doorgang met rolstoel, kruiwagen of voederkar mogelijk is.

Bijzonderheden

Ruimte goed te reinigen

Totale ruimtebehoefte

3x5 meter / 15 m²

Voeropslag

Doel van de ruimte

Opslag van groente en fruit in koeling en opslag van droog voer (brokken, zaden). Ook voorbereiding voor kinderen en gehandicapten mogelijk maken; let op hoogtes en breedtes!

Nutsvoorzieningen

Verlichting en een enkel stopcontact
Voorkeur voor realisatie volwaardige koelcel; elektravoorziening daar voor uitrusten.
Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht niet strikt noodzakelijk
Doorgang minstens 100 cm zodat doorgang met rolstoel, kruiwagen of voederkar mogelijk is.

Bijzonderheden

Gelegen in/aan voorbereidingsruimte
Duidelijke labeling / iconen tbv te gebruiken materialen

Totale ruimtebehoefte

Koelcel 2x2 meter en bulkvoorraad 2x3 meter, oftewel samen 5x2 meter / 10 m²

Hooi-opslag

Doel van de ruimte

Opslag van hooi, zaagsel, stro.

Nutsvoorzieningen

Verlichting

Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht niet strikt noodzakelijk. Ook toegankelijk maken voor kinderen en gehandicapten; let op hoogtes en breedtes! Doorgang minstens 100 cm zodat doorgang met rolstoel en grote pakken hooi mogelijk is.

Bijzonderheden

Op jaarbasis ca 50 pakken hooi/ 2 rollen, daarnaast enkele pakken zaagsel à 150 liter

Geeft vaak rommeligheid (knoeien), dus niet nabij entree

Totale ruimtebehoefte

Totale ruimtebehoefte: 3x5 meter, 15m²

Materiaalopslag en werkplaats

Doel van de ruimte

Opslag van hout, meststoffen, brandstoffen en tuinmachines, verrichten van kleine werkzaamheden

Nutsvoorzieningen

Verlichting en diverse stopcontacten

Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht niet strikt noodzakelijk, wel goede verlichting

Mogelijkheid tot luchten bij uitvoeren van kleine klussen wel wenselijk.

Doorgang minstens 90 cm zodat doorgang met kruiwagens en tuinmachines mogelijk is.

Bijzonderheden

Scheiding van schoon gereedschap en vies gereedschap (grond, mest)

Opslag brandstoffen en olie

Totale ruimtebehoefte

Totale ruimtebehoefte 3x5 meter / 15 m²

Technische ruimte

Doel van de ruimte

Meterkast en waterpompen

Nutsvoorzieningen

Verlichting

Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht niet strikt noodzakelijk

Doorgang minstens 90 cm zodat ruimte toegankelijk is voor personen.

Bijzonderheden

Infra bij voorkeur op huidige plaats laten ivm hoge verlegkosten.

Meterkast zal extra groepen moeten krijgen.

Evt installaties voor zonnepanelen en grondverwarming?

Totale ruimtebehoefte

Totale ruimtebehoefte 2x2 meter / 4m²

Opslag events

Doel van de ruimte

Opslag van biertafelsets, tenten, sport- en spelmateriaal, kerstverlichting en –stal.

Nutsvoorzieningen

Verlichting

Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht niet strikt noodzakelijk

Doorgang minstens 180centimeter zodat doorgang met banken, tafels etc. mogelijk is.

Bijzonderheden

Geen

Totale ruimtebehoefte

Totale ruimtebehoefte: 2x3 meter, 6m²

Quarantaineruimte

Doel van de ruimte

In quarantaine plaatsen van zieke dieren, daarbij onderscheid makend naar kippen, knaagdieren, gehoeftedieren, herten en emoes.

Nutsvoorzieningen

Eventueel verlichting en een enkel stopcontact

Onverwarmd

Daglicht en doorgang

Daglicht noodzakelijk

Doorgang minstens 90 centimeter zodat ruimte goed te betreden is door personen.

Bijzonderheden

Goed te reinigen: alles te verplaatsen, vloer bol profiel, demontabele hekwerken (Veno)

Totale ruimtebehoefte

- voor knaagdieren & kippen, plaats voor gehoeftedieren: 3x4 / 12 m²
- Inloophok emoes: 2x3 / 6 m² (Overdekt voeren, bruikbaar voor quarantaine door afsluithek)
- Inloophok herten: 2x3 / 6 m² (Overdekt voeren, bruikbaar voor quarantaine door afsluithek)

Composthoop

Doel van de ruimte

Composteren van groenafval en mest uit dierenverblijven

Nutsvoorzieningen

Geheel geen

Daglicht en doorgang

Daglicht noodzakelijk

Doorgang minstens 1,80 zodat ruimte goed te betreden is met miniloader o.i.d..

Bijzonderheden

Wanden moeten hoge druk kunnen weerstaan.

Totale ruimtebehoefte

Totale ruimtebehoefte 3x3 meter

Knaagdieren ren (bestaand object)

Doel van de ruimte

Knaagdierenverblijf met overdekt en onoverdekt gedeelte.

Nutsvoorzieningen

Geheel geen

Daglicht en doorgang

Daglicht noodzakelijk

Doorgang minstens 90 centimeter zodat ruimte goed te betreden is met kruiwagen.

Bijzonderheden

Nachthok plus klein gedeelte dagverblijf onder overkapping plaatsen.

Totale ruimtebehoefte

5x2 meter & hoekje 1x2 meter

Eekhoornren (optioneel)

Doel van de ruimte

Nieuw te realiseren verblijf voor eekhoorns met overdekt en onoverdekt gedeelte. Eekhoorns zijn het symbool van de wijk en worden hiermee nog zichtbaarder voor bezoekers van het dierenpark. (er wordt overigens een anders soort gekozen dan de wilde soort die zich in de wijk leven)

Nutsvoorzieningen

Geheel geen

Daglicht en doorgang

Daglicht noodzakelijk

Doorgang minstens 90 centimeter zodat ruimte goed te betreden is met kruiwagen.

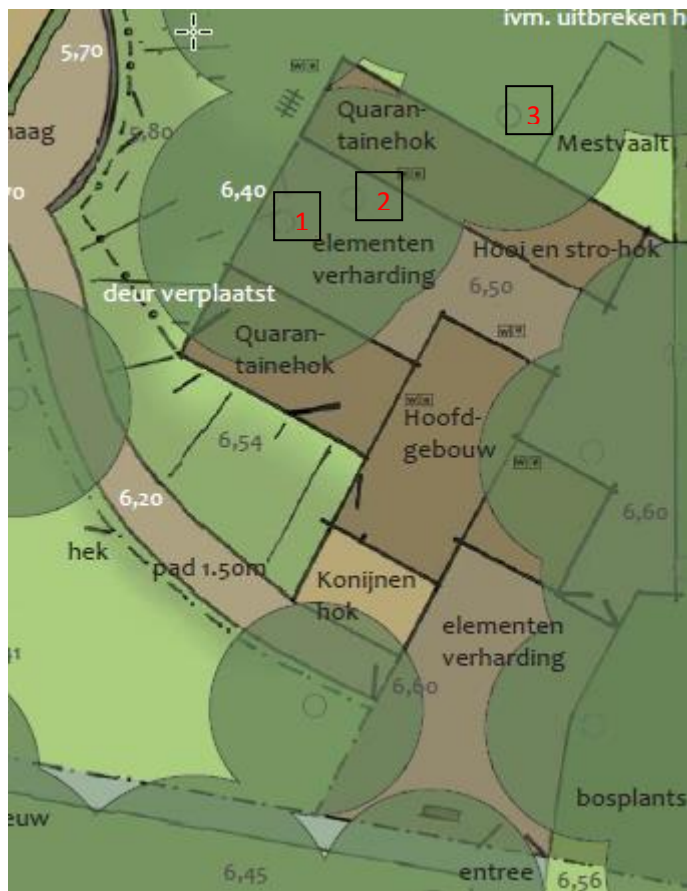
Bijzonderheden

Nachthok plus klein gedeelte dagverblijf onder overkapping plaatsen.

Totale ruimtebehoefte

2x3 meter

Bijlage 3: Te kappen bomen



- 1) Pinus Sylvestris, stamomtrek circa 120 cm
- 2) Pinus Sylvestris, stamomtrek circa 110cm
- 3) Pinus Sylvestris, stamomtrek circa 110 cm

Bijlage 4: Bestemmingsplan

Het felrood ingetekende vlak is het projectgebied waarbinnen de vernieuwing uitgevoerd zal worden.



Bestemmingen	
bestemmingen	
	Bos
	Gemengd - 1
	Gemengd - 2
	Groen
	Maatschappelijk
	Sport
	Verkeer - Verblifsgebied
	Water
	Wonen

Bijlage 5: Schetsontwerp en indeling

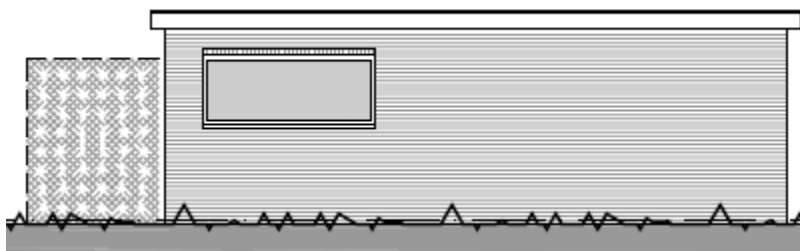
Vooraanzicht (Zuid)



Linkeraanzicht (West)



Achteraanzicht (Noord)

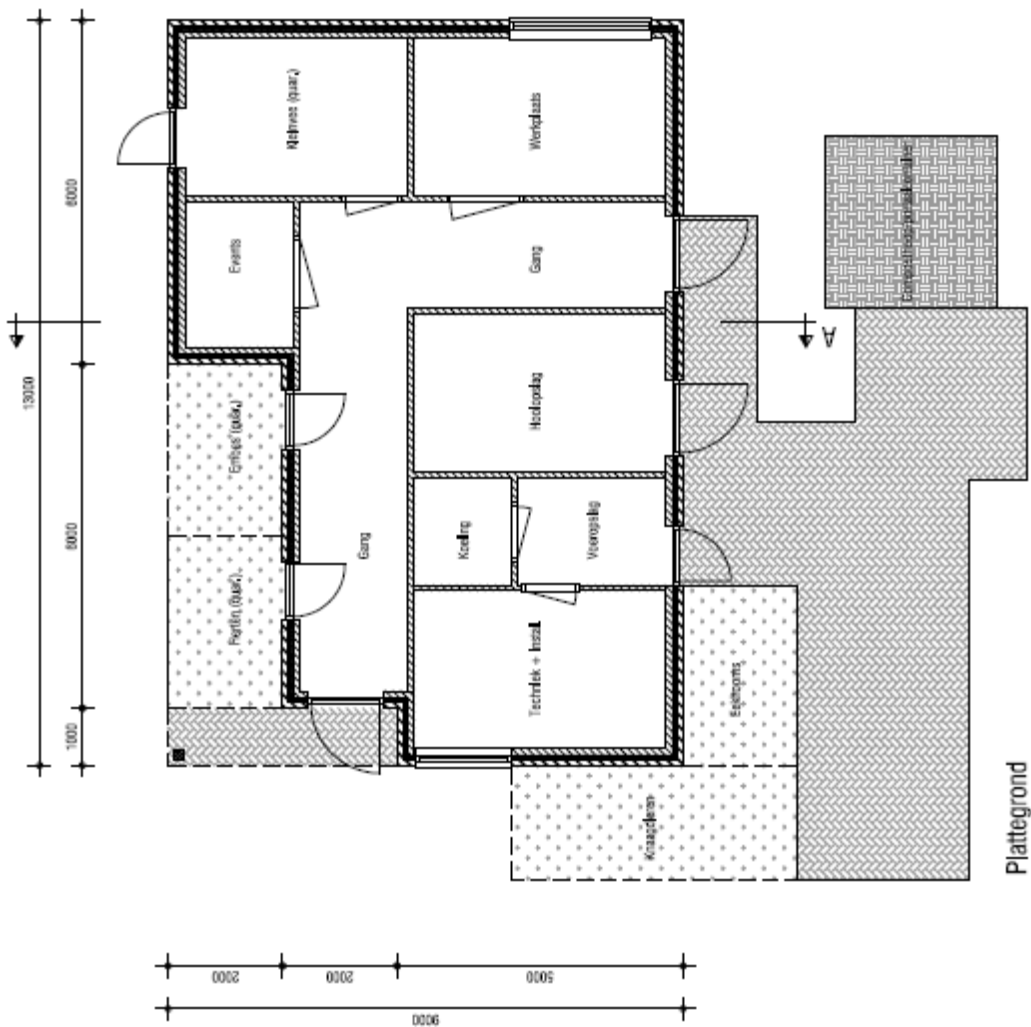


Rechteraanzicht (Oost)



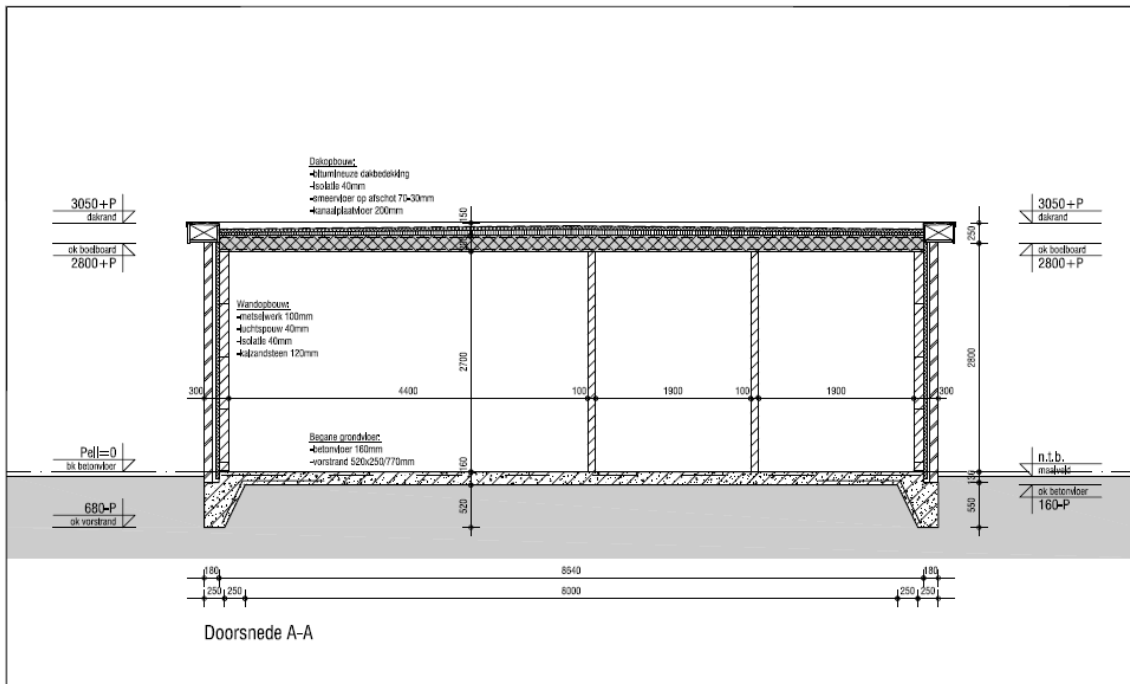
Indeling vernieuwde buitenberging

Noordzijde



Zuidzijde (Lijsterbeslaan)

Dwarsdoorsnede



Bijlage 6: Gedetailleerde begroting

6.1: Casco-bouw

00 Algemeen * Materialisering buitengevels: In principe gaan we voor de buitengevels in 1e instantie uit van geheel . metselwerk geveldelen. Het metselwerk in een donkere gevelsteen, dikformaat, ca 67 st. / m2 Afkortingen: - Voor rekening opdrachtgever - Elders in begroting opgenomen / vernoemd - In prijs - Niet van toepassing - Post - Stelpost - Aanwezig	vro eld ip nvt pst stelp aanw				
---	--	--	--	--	--

00 kengetallen / gegevens

Bvo: bruto vloeroppervlakken;

- Bruto vloeroppervlak begane grond excl overstekken	101,0 m2
- Opp entree overkapping	4,0 m2
- Opp overkapte verblijf herten en emoës	12,0 m2
- Opp knaagdieren en eekhoorns	16,0 m2
- Totaal opp gebouw + buitenruimten	133,0 m2

Opp hoofddak:

- Opp hoofddak excl overstek = 9,0 x 13,0	117,0 m2
- Opp hoofddak incl overstek 20 cm	126,0 m2
- Opp buitenplafond incl overstek	25,0 m2

Gevels:

- Omtrek basisgebouw	44,0 m1
- Omtrek hoofddak	45,6 m1
- Hoogte dakrand	3,05 m1
- Hoogte onderkant dakrand	2,8 m1
- Opp dakrand rondom	11,4 m2
- Opp omsluitende gevels onder dakrand	128,9 m2
- Opp omsluitende gevels incl overstek	138,6 m2
- Gevelindex: opp gevel / opp bvo gebouw	1,3 m2/m2

00	Algemeen				vro
05	Bouwplaatskosten				€ 4.313
10	sloopwerk bestaande bebouwing				Vro
11	peil en uitzetten				€ 137
12	Grondwerken				€ 1.018
13	Bemaling				nvt
14	Buitenriolering				nvt
15	Bestrating				nvt
16	Beplantingen				nvt
17	terreininrichting				nvt
20	Funderingspalen				nvt
21	Betonwerken				€ 5.974
22	Metselwerken				€ 16.264
23	vooraf verv steenachtige elementen				€ 1.320
25	stalen draagkonstrukties				eld
30	kozijnen ramen deuren				€ 10.834
31	Gevelbekledingen				
32	trappen en hekken				nvt
33	Dakbedekking				€ 5.058
34	Beglazing				€ 370
35	natuur- en kunststeen				nvt

36	Voegvulling				nvt
38	Gevelschermen				nvt
40	Stucadoorwerken				nvt
41	tegelwerken:				nvt
42	dekvloeren				eld
43	kleine metaalwerken				€ 152
44	plafond- en wandsystemen				nvt
45	Afbouwtimmerwerken				nvt
46	Schilderwerken				€ 1.622
47	inrichtingen				vro
48	vloerbedekking stoffering behang				vro
51	gawalo / verwarming / ventilatie				vro
70	elektrotechnische werken				vro
90	bouwkundige hulp installaties				€ 875
totaal directe kosten casco			237	€ 27.448	€ 21.520 € 58.100

algemene kosten + winst & risico 6% € 3.486

totaal bouwsom casco exclusief b.t.w. € 61.587

b.t.w. 21% € 12.933
totaal inclusief b.t.w. € 74.520

6.2 Overige kosten

werk		16099 hoofdgebouw dierenverblijf Maliskamp						
betreft		kostenraming no 5 met aanpassing inrichting binnen en buitendetailbegroting casco					totaal	minimaal optimaal
datum		31-mrt-17		aantal	eh	pr/eh	deelpost	
1.	*	Vorbereidingskosten						1.000
	*							
		- Ontwerp en calculatie			GBA			
		- Bouwtekeningen, technisch uitgewerkt ("gereduceerd")	40,0	uur	€ 20	800	800	800
		- Bouwaanvraag compleet ("gereduceerd")	10,0	uur	€ 20	200	200	200
		- Leges bouwvergunning (sponsoring gemeente?)	1,0	post	€ 2.000	0	0	0
2	*	Sloopkosten						
	*	Sloopkosten bestaande opstallen:						
		- Raming (deels vrijwilligerswerk)	100,0	m2	€ 15	1500	1.500	1.500
		Opgevoerde kosten grotendeels afval en ondersteunende kraanmachine						
3	*	Cascobouw						
		volgens opgave bijlage 6.1						
4	*	Binnenafbouw						
	*	Vloer - wanden - plafonds:						
		- Vloeren: gevlinderde betonvloer, niet nader behandelen						

	*	Kalkzandsteen binnenwanden:						
		- Wanden matig repareren en oversausen	252,4	m2	€ 5	1262	1.262	1.262
	*	Binnendeurkozijnen en ramen:						2.019
		- Aftimmering / afwerking rondom 1-zijdig	31,0	m1	€ 8	248	248	248
	*	Plinten:						
		- Houten plintjes tegen wanden	108,0	m1	€ 2	162	0	162
	*	Meterkast:						
		- Formeren meterkast cq technische kast	1,0	post	€ 500	500	500	500
	*	Diversen:						
		- Klein timmerwerk onbenoemd	1,0	post	€ 400	400	400	400
		- Bevestigingsmiddelen onbenoemd	1,0	post	€ 200	200	200	200
5	*	Installaties						
	*	Electrische installatie:						
		- Basis E-installatie (= als kleine woning incl mk-install)	1,0	post	€ 3.000	3000	3.000	3.000
		- In mindering deels voorbereid in casco	1,0	post	-€ 750	-750	-750	-750
		- Energiezuinige oliegevulde radiatoren	3,0	st	€ 600	1800	1.800	1.800
		- Verlichting intern dmv eenvoudige LED-armaturen	15,0	st	€ 25	375	375	375
		- Verlichting in buitenplafonds (LED)	5,0	st	€ 50	250	250	250
	*	Ga-wa-lo installatie: ("loodgieterswerk")						
		- Hemelwaterafvoeren e.d.						Eld
		- Sanitaire installatie, toilet o.d.		n.o.				
		- Uitstortgootseen + kraan e.d.	1,0	post	€ 450	0		Eld

		- Boilertje 15 liter		1,0	st	€ 450	0		reeds aanwezig
		- Gevelkraan + tappunten binnen: PE-slang en GeKa-koppeling		2,0	st	€ 125	250	250	250
		- Riolering:							
		- D.m.v. bezinkput of wadi		1,0	post		0		eld
6	*	Dierenverblijven							
	*	Quarantaine kleinvee							
		- kooien, diverse afmetingen		10,0	st	€ 50	500	500	500
		- demontabele hekken		5,0	st	€ 80	400	400	400
	*	Quarantaine herten en emoës:		12,0	m2				
		- Spijlenhekwerk h = 2,0 m1 (basis B&G o.g.)		10,0	m1	€ 100	1000	1.000	1.000
		- Voederruif		2,0	st	€ 75	150	150	150
	*	Buitenverblijf knaagdieren en eekhoorns:		16,0	m2			0	2.530
		- aanpassen en poedercoaten huidige constructie					1000		
		- rol gaas en kleine ijzerwaren					250		
		Dakje, eenvoudig, waterkerend, n.t.b.		16,0	m2	€ 80	1280		
		- Nachtverblijf in buitenruimte		1,0	post				zelfbouw
7	*	Infra							
	*	Verhardingen:						1.095	1.095
		- Aanne te verhard en oppervlak (als getekend)		30,0	m2				
		- Betonklinkerbestrating 100x200		30,0	m2	€ 29	870		
		- Opsluitbanden 60x200		15,0	m1	€ 15	225		
	*	Terreininrichtingen:							
		- Nader uit te werken, niet opgenomen			n.o.			500	500

		- Herstel bestaande hekwerken		1,0	post	€ 500	500		
	*	Composthoop: ca 3,0 x 3,0 m2		9,0	m2				
		- Vloestofdichte betonvloer en 3 opstaande zijden		9,0	m2	€ 55	495	0	495
	*	- Horizontale hwa-leiding naar "Wadi" (bezinkplek)	2,0	post	€ 150,00	€ 300	300	300	300
8	*	Bijkomend/onvoorzien							
	*	Onvoorzien / divers:							
		- stelpost		0,5	stelpost	€ 2.000	1000	1.000	1.000
9.	*	Klimaatmaatregelen							
		- Aanleg wadi (afvoerbuizen en grondwerk)							500
		- Aanplant inheemse bomen met hoge ecologische waarde							800
		- Aanleg Sedum-dak							7600
10	*	Inrichting							
	*								
		- Werkplaats:							
		- Werkbank		1,0	st	€ 500	250	0	250
		- Inrichtingen, opbergssystemen, basisgereedschap		1,0	post	€ 1.000	500	0	500
		- Events:							
		- Stellingkasten		1,0	post	€ 300	0		uit berghok

										Trefpunt halen
		-	Karren biertafelsets		2,0	st	€ 200	200		200
		-	Koeling:							
		-	Koelinstallatie incl montage		1,0	post	€ 1800	1800	0	1.800
		-	Voeropslag:							
		-	Voeropslagsysteem 6 soorten		1,0	post	€ 150			vervalt, gereed
		-	Hoofdruimte:							
		-	Rvs keukenblok, in hoogte verstelbaar		1,0	post	€ 3.000	500	0	500
		-	Keukenkastjes		1,0	post	€ 300	300	0	300
		-	Kranen en boiler		1,0	post	€ 350			reeds aanwezig
11	*		Algemene kosten							
		-	Hoofdaansluitingen				aanwezig			
		-	Opening					750	250	750
									17.000	33.000

Bijlage 7: Werkgroep en kennispartners

Het tot stand brengen van de vernieuwing is een co-productie van vrijwilligers en professionals. Vrijwilligers die overigens ook in hun dagelijkse werk in meer of mindere mate betrokken zijn bij ontwerp, ontwikkeling, inkoop, bouw en inrichting. Dit plan is mede tot stand gekomen door bijdragen van:

Werkgroep

Ad Verhoeven	lid werkgroep en in het dagelijks leven eigenaar Afbouwbedrijf Ad Verhoeven b.v.
Joep Gubbens	lid werkgroep en in het dagelijks leven eigenaar Gubbens Bouwadvies
John van Nistelrooij	lid werkgroep en in het dagelijks leven timmerman Nico de Bonth
Jurjen Bottema	lid werkgroep en in het dagelijks leven commercieel directeur Ram Mobile Data
Sander van der Heijden	lid werkgroep en in het dagelijks leven integraal beheerder openbare ruimte gemeente Tilburg
Thieu Gubbels	lid werkgroep en in het dagelijks leven docent technologische vakken Has Den Bosch

Kennispartners:

Dion van Zoggel, European Tree Technician gemeente 's-Hertogenbosch

Gerrit-Jan Meussen – wijkbeheer en toezicht gemeente 's-Hertogenbosch

Jan Timmermans – specialist uitvoering water gemeente 's-Hertogenbosch

Martin van Briemen - Hoofd verzorging kinderboerderijen gemeente 's-Hertogenbosch

Rutger Janssen, wijkmanager Rosmalen Zuid, gemeente 's-Hertogenbosch

Thalita Visser – bedrijfsleider NME-centrum en kinderboerderij De Elzenhoek, gemeente Oss

Toon van der Pas – Hoofd verzorging Kinderboerderij Wandelbos, Tilburg