

GEMEENTE BOEKEL



Welkom



SAAM*

VAN DER **HEIJDEN**
BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



Presentatie Projectgroep
KindPark Boekel

20 maart 2018

GEMEENTE BOEKEL



Agenda



Welkom en inleiding - Mark van den Elzen

Ontwerp – Sebastiaan Robben

Duurzaamheid - Frank van Wetten

Exploitatie – Sjoerd Rutten

Bouwproces – Tino van de Velden

GEMEENTE BOEKEL



SAAM*

VAN DER HEIJDEN

BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



Inleiding

December 2014

Oktober 2016

Juli 2017

Passende onderwijshuisvesting Boekel

Locatiekeuze - verkeer en parkeren

Projectplan - voorbereidingskrediet

Nieuwbouw voor Regenboog, Uilenspiegel, kinderopvang en aanvullende functies

Najaar 2017

Voorjaar 2018

Juni 2018

Schooljaar 2018/2019

Keuze architect, aannemers

Ontwerp, bouwvoorbereiding

Voorstel gemeenteraad

Bouw

GEMEENTE BOEKEL



Inleiding

Uitgangspunten KindPark Boekel

- Basisonderwijs, peuterwerk, bso
- Medegebruikers en huurders
 - Volksuniversiteit, Jeugdhobbyclub, MeMo, e.a.
 - Kinderopvang, GGD (consultatiebureau)
- Schoolwoningen Octopus verkopen
- Tijdelijke huisvesting Uilenspiegel bij Regenboog
- Frisse school
- Duurzaamheid
- Exploitatie door schoolbesturen
- Bestemmingsplan, omgevingsvergunning
- Inrichting buitenruimte: verkeer en parkeren, schoolplein





Presentatie ontwerp



GEMEENTE BOEKEL



SAAM*

VAN DER HEIJDEN

BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



SAAM*

Waarom een bouwteam

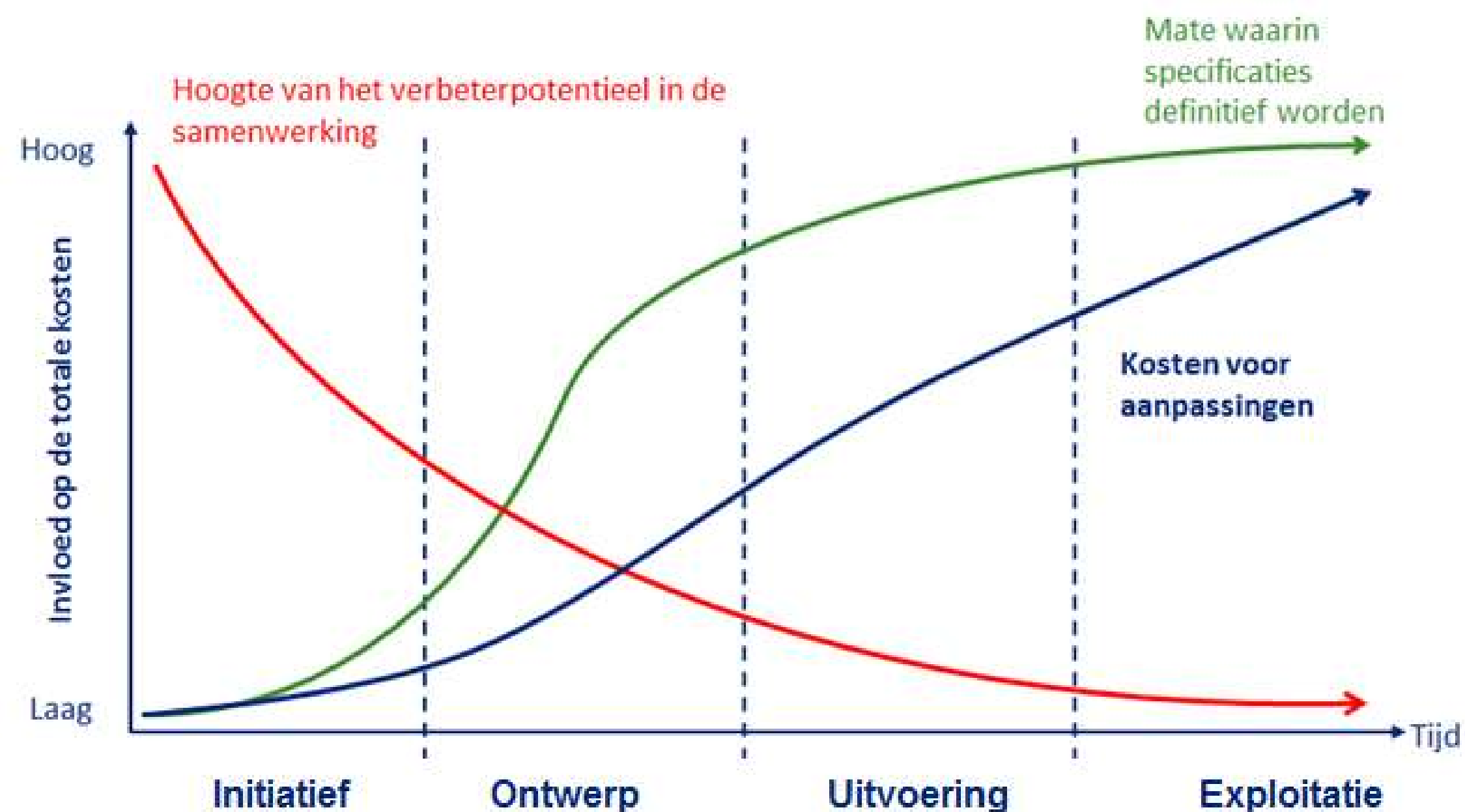
De opdrachtgever bedenkt zelf de oplossing en de opdrachtnemer mag de in detail beschreven oplossing uitvoeren.

Consequentie; onvoldoende gebruik van innovatief vermogen en uitvoeringskennis van opdrachtnemers.



VAN DER HEIJDEN
BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



Bron: gebaseerd op CURT (2004)

SAAM*

Communicatie



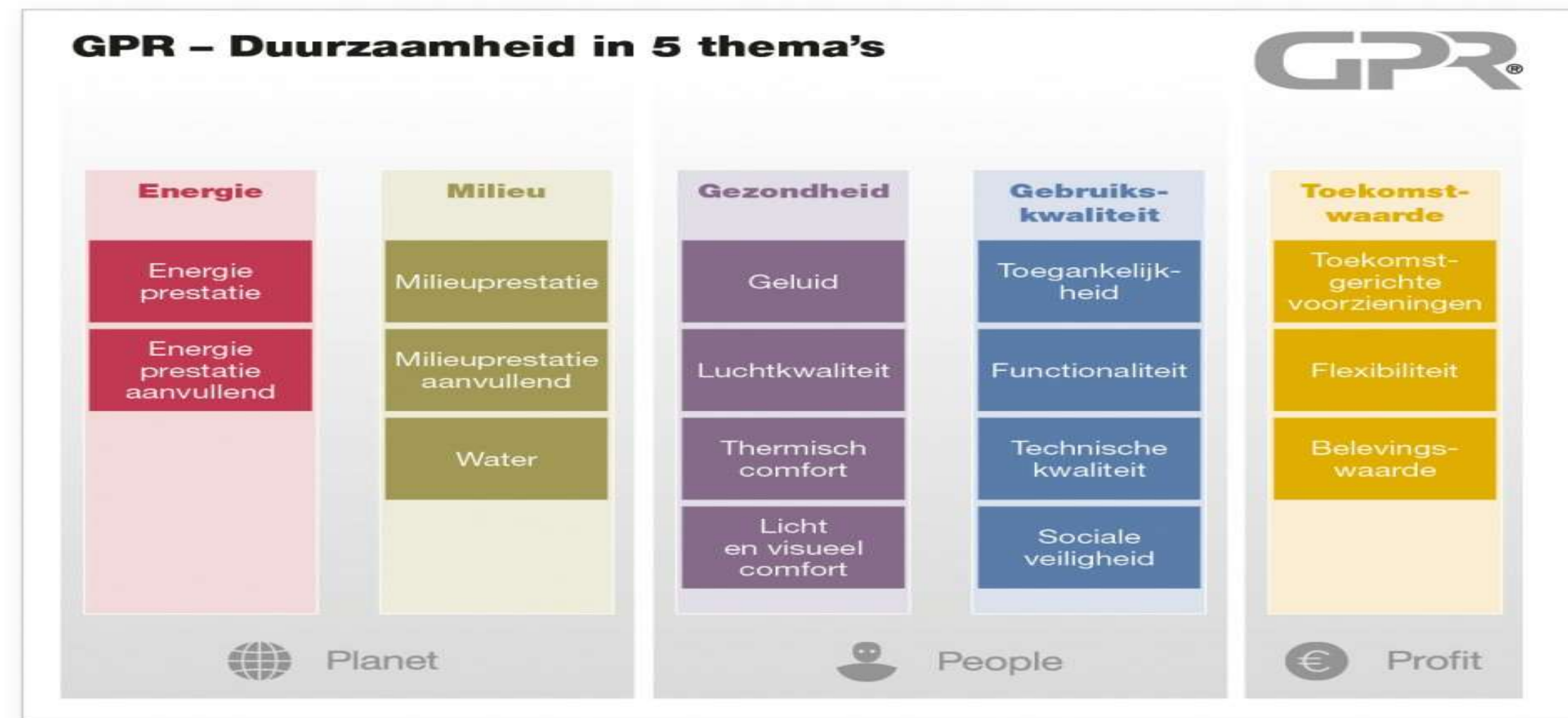
VAN DER **HEIJDEN**
BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



- Aandachtspunten communicatie
 - Informeer op het juiste moment
 - Informeer en luister naar omwonenden
 - Informeer en luister naar alle gebruikers (MR en ouders)
 - Informeer en luister naar gemeente
 - Vooraf duidelijkheid over verhuurcontracten/prijzen en exploitatiekosten

SAAM* Duurzaamheid



Basis score is 7,6
huidige score 8.7



GPR

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

GPR is een methode waarmee ontwerpkeuzes in een vroeg stadium de duurzaamheid van een gebouw zichtbaar kan maken

SAAM* Duurzaamheid



Basis score is 7,6
huidige score 8.7



Exploitatie

Vooraf sturen op kosten voorkomt financiële risico's. Binnen het gestelde budget dienen alle vooraf gestelde doelen gerealiseerd te kunnen worden



Exploitatie kosten

Het maken van de juiste keuze tijdens het bouwproces in detaillering, installatie, en materiaal dragen bij aan lage exploitatie kosten

Verhuur / medegebruik

- Kale huur (ROZ voorwaarden)
- Doorbelasten exploitatie kosten aan huurder
- Mede gebruik (wie, wat en welke ruimte)
- Doorbelasten exploitatie kosten aan mede gebruikers

Exploitatie

Kind Park Boekel

Specifieke ruimtes	Ruimte nr	Etage	gebruiker 1	gebruiker 2	huurder 1	huurder 2	gebruiker 3	huurder 3	Totaal m2	Ruimte nr
Lokaal	0.03	BG	54,93						54,93	0.03
Lokaal	0.06	BG	56,33						56,33	0.06
Lokaal	0.07	BG	55,47						55,47	0.07
Lokaal	0.21	BG				53,36			53,36	0.21
Lokaal	0.22	BG							52,14	0.22
Lokaal	0.23	BG		52,77					52,77	0.23
slaapkamer	0.28	BG			7,09				7,09	0.28
Lokaal	0.29	BG			56,02				56,02	0.29
slaapkamer	0.30	BG			7,09				7,09	0.30
KDV ruimte	0.32	BG			50,86				50,86	0.32
slaapkamer	0.32b	BG			5,02				5,02	0.32b
berging	1.01	1 verd		8,63					8,63	1.01
ib ruimte	1.03	1 verd		13,66					13,66	1.03
Lokaal	1.04	1 verd		54,93					54,93	1.04
Lokaal	1.08	1 verd		56,33					56,33	1.08
Lokaal	1.09	1 verd		55,58					55,58	1.09
Lokaal	1.10	1 verd		53,78					53,78	1.10
directie	1.15	1 verd		18,97					18,97	1.15
directie	1.16	1 verd	18,26						18,26	1.16
Lokaal	1.21	1 verd	52,16						52,16	1.21
Lokaal	1.22	1 verd	55,19						55,19	1.22
Lokaal	1.26	1 verd	53,50						53,50	1.26
Lokaal	1.27	1 verd	53,25						53,25	1.27
berging	1.28	1 verd	6,62						6,62	1.28
ib ruimte	1.29	1 verd	13,66						13,66	1.29
Totaal mono gebruik			419	367	126	53	0	0	966	
			43,4%	38,0%	13,1%	5,5%	0,0%	0,0%	100%	
Gedeelde ruimtes										
sprekkamer	0.02	BG	7,8	6,8					14,67	0.02
teamkamer	0.13	BG	27,4	24,0	8,2	3,5			63,15	0.13
congiegre ruimte	0.19	BG	5,0	4,4	1,5	0,6			11,49	0.19
speelzaal	0.36	BG	38,3	33,5	11,5	4,9			88,25	0.36
aula	0.37	BG	36,0	31,5	10,8	4,6			82,92	0.37
berging	0.38	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			7,22	0.38
sprekkamer	1.14	1 verd	6,8	6,0					12,81	1.14
handvaardigheid	1.19	1 verd	14,0	12,2					26,21	1.19
Totaal multi gebruik			139	121	33	14	0	0	307	
Totaal			558	488	159	67	0	0	1.272	
			43,8%	38,4%	12,5%	5,3%	0,0%	0,0%	100,0%	
Algemene ruimtes										
entree	0.01	BG	4,1	3,6					7,63	0.01
garderobe	0.04	BG	4,9	4,3					9,13	0.04
toilet	0.05	BG	3,7	3,2					6,96	0.05
berging	0.08	BG	2,9	2,6					5,51	0.08
leerplein	0.09	BG	37,0	32,4					69,44	0.09
verkeersruimte	0.10	BG	16,6	14,5	4,7	2,0			37,79	0.10
bordes	0.11	BG	4,3	3,8					8,12	0.11
trap	0.11a	BG	2,2	1,9					4,14	0.11a
werkkast	0.12	BG	1,8	1,6	0,5	0,2			4,14	0.12
entree	0.14	BG	2,7	2,4	0,8	0,3			6,20	0.14
gang	0.15	BG	9,3	8,1	2,6	1,1			21,12	0.15
toilet	0.16	BG	2,5	2,2	0,7	0,3			5,68	0.16
Miva toilet	0.17	BG	1,6	1,4	0,5	0,2			3,73	0.17
lift	0.18	BG	1,1	1,0					2,14	0.18
afwasmachine ruimte	0.20	BG	0,4	0,3	0,1	0,0			0,82	0.20
washok /berging	0.24	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			7,00	0.24
garderobe	0.25	BG	4,0	3,5	1,1	0,5			9,14	0.25
toilet	0.26	BG	3,1	2,7	0,9	0,4			6,96	0.26
speelhal	0.27a	BG	43,7	38,2	12,5	5,3			99,59	0.27a
podium	0.27b	BG	0,0	0,0	0,0	0,0			0,00	0.27b
verschoonruimte	0.31	BG	0,0	0,0	10,6	0,0			10,56	0.31
entree	0.33	BG	4,9	4,3	1,4	0,6			11,24	0.33
toilet	0.34	BG	1,0	0,9	0,3	0,1			2,34	0.34
toilet	0.35	BG	0,5	0,4	0,1	0,1			1,08	0.35
leerplein	1.02	1 verd		75,0					74,99	1.02
garderobe	1.05	1 verd		7,9					7,85	1.05
toilet	1.06	1 verd		7,0					6,96	1.06
entree	1.07	1 verd		3,9					3,93	1.07
garderobe	1.11	1 verd		7,9					7,83	1.11
techniek	1.12	1 verd	17,0	14,9	4,9	2,1			38,87	1.12
verkeersruimte	1.13	1 verd	19,3	16,9					36,23	1.13
toilet	1.17	1 verd	0,9	0,8					1,68	1.17
toilet	1.17a	1 verd	0,6	0,5					1,09	1.17a
werkkast	1.17b	1 verd	0,7	0,6					1,28	1.17b
lift (alleen metellen op BG)	1.18	1 verd	0,0	0,0					0,00	1.18
garderobe	1.20	1 verd	7,8						7,83	1.20
entree	1.23	1 verd	3,9						3,93	1.23
garderobe	1.24	1 verd	7,9						7,85	1.24
toilet	1.25	1 verd	7,0						6,96	1.25
leerplein	1.30	1 verd	131,3						131,30	1.30
Totaal			352	271	43	14	-	-	679	
BVO		A	910	759	202	81	-	-	1.951	€ 19,29
			46,6%	38,9%	10,3%	4,1%	0,0%	0,0%	100%	



GEMEENTE BOEKEL



VAN DER HEIJDEN
BOUW EN ONTWIKKELING

SAAM*



Exploitatie



BVO		910	759	202	81	-	-	1.951	€ 19,29	€ 37.649,13
	A	46,6%	38,9%	10,3%	4,1%	0,0%	0,0%	100%		€ 37.649,13
								100,0%		

Lasten huisvesting				kengetallen	
Overige schoonmaakkosten				€	12.000,00
Concierge/beheerder				€	27.000,00
Tuinonderhoud				€	2.500,00
Speeltoestellen onderhoud				€	800,00
contracten onderhoud				€	3.500,00
Dagelijks/klachten onderhoud				€	2.927,07
planmatig Binnenonderhoud				€	15.611,03
Beveiliging gebouw				€	500,00
Publieke heffingen				€	2.000,00
Dotatie planmatig onderhoud				€	15.611,03
Schoonmaak IBN				€	12.420,82
Organisatie/administratie kosten				€	3.902,76
Gas				€	-
Water				€	350,00
Electro				€	10.000,00
<u>Aanschaf MIR</u>					
Speeltoestel	10.000,00				
Rubberen tegels	5.000,00	jaren			
Af te schrijven in 15 jaar	15.000,00	15		€	1.000,00

Op basis van verdeling A	B	€ 51.337,32	€ 42.841,10	€ 11.380,16	€ 4.564,13	€ -	€ -	€ 110.122,71	€ 56,43
								€ 110.122,71	€ 8,36 schoonmaak eigenruimte per m2 per jaar

Aantal personeelsleden	C	14	12	4	1	0	0	31	gebruik	1 aantal BVO incidenteel
		45,2%	38,7%	12,9%	3,2%	0,0%	0,0%	100%		40 weken
										1 dagen

Personeelsverdeling				m2	
Personeelskantine kosten				€	2.500,00
<u>Aanschaf MIR</u>					
Vaatwasser	700,00				
diverse	800,00				
koffie zet apparaat	900,00	jaren			
Af te schrijven in 10 jaar	2.400,00	10		€	240,00

Op basis van verdeling C	D	€ 1.237,42	€ 1.060,65	€ 353,55	€ 88,39	€ -	€ -	€ 2.740,00	
---------------------------------	----------	-------------------	-------------------	-----------------	----------------	------------	------------	-------------------	--

schoonmaak eigen ruimte		€ 7.087,35	€ 6.198,75	€ 2.130,75	€ 901,78			€ 2.740,00	€ 1,40
								€ 16.318,64	€ 8,36

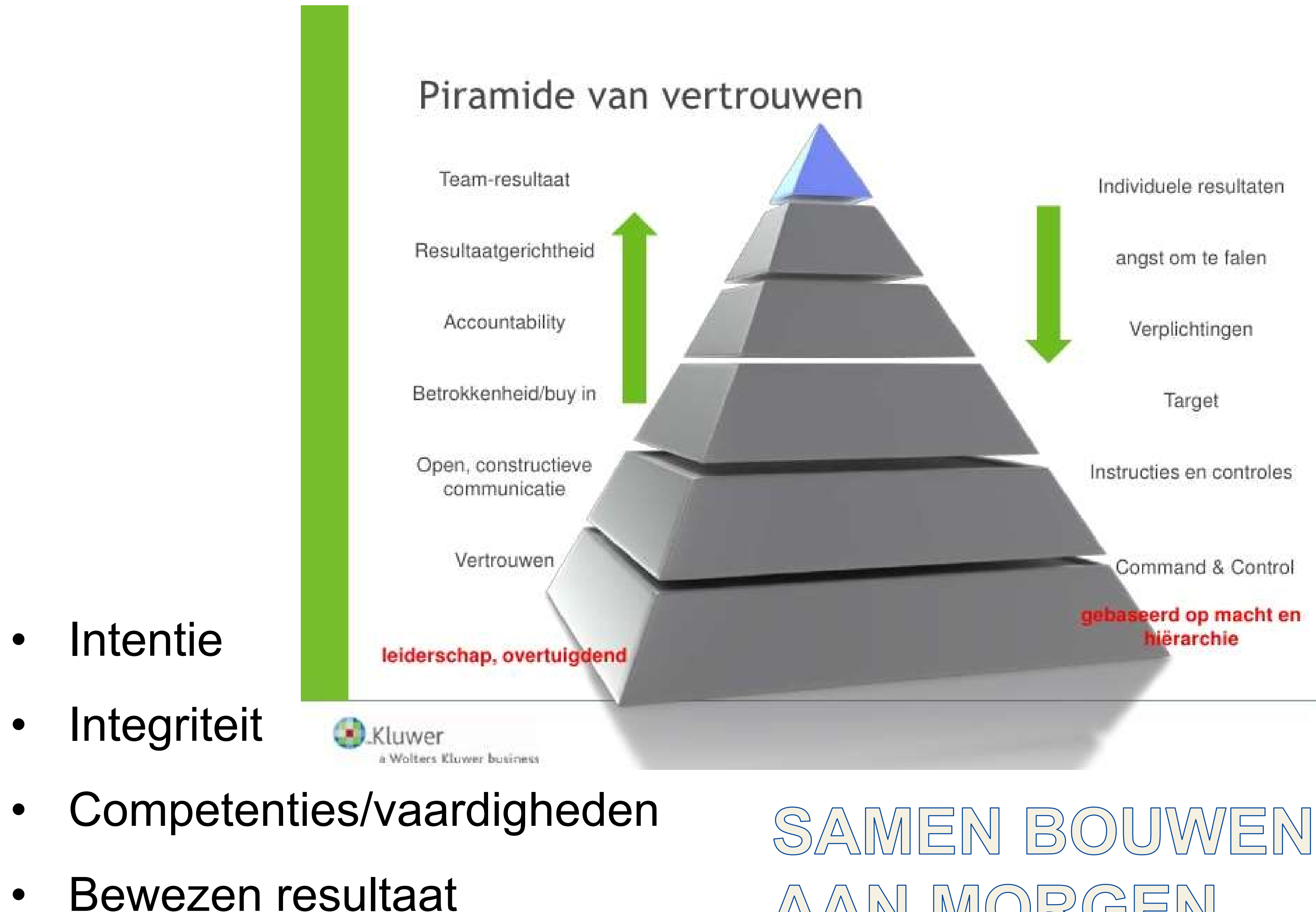
totaal		€ 59.662,09	€ 50.100,50	€ 13.864,46	€ 5.554,30	€ -	€ -	€ 129.181,35	
								€ 129.181,35	

m2	1.951
	679
	34,80%

€ 8,36 schoonmaak eigenruimte per m2 per jaar
 1 aantal BVO incidenteel
 40 weken
 1 dagen
365 dagen
 € 0,18 incidenteel gebruik per dag/bvo directe m2
 € 0,06 incidenteel gebruik per dag/bvo indirecte m2
 53,36 m2
 € 9,47 incidenteel gebruik per dag/bvo directe m2
 € 3,30 incidenteel gebruik per dag/bvo indirecte m2
 € 12,77 totaal

€	66,20
kostprijs all-in per m2 per jaar	

Bouwproces

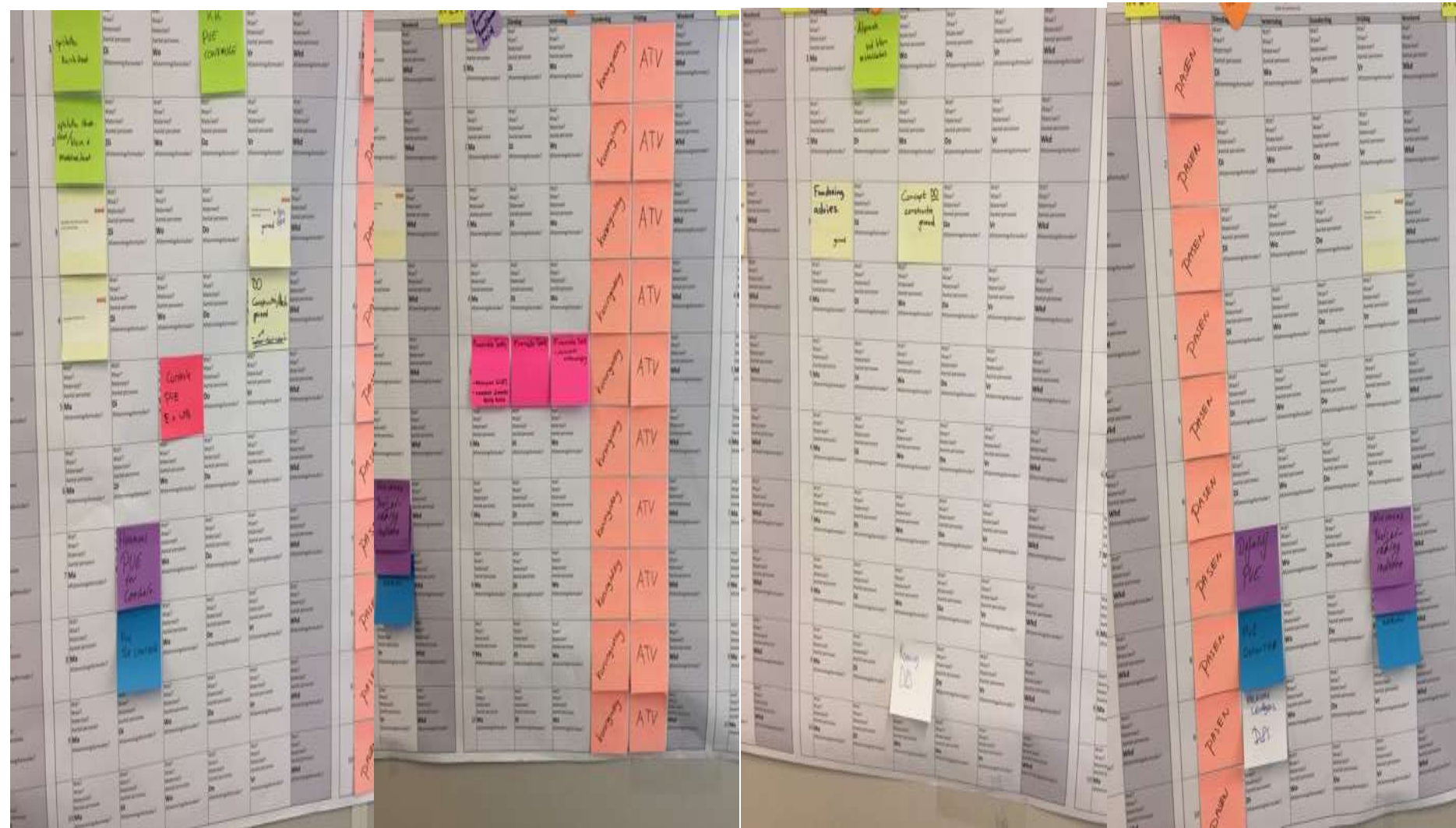
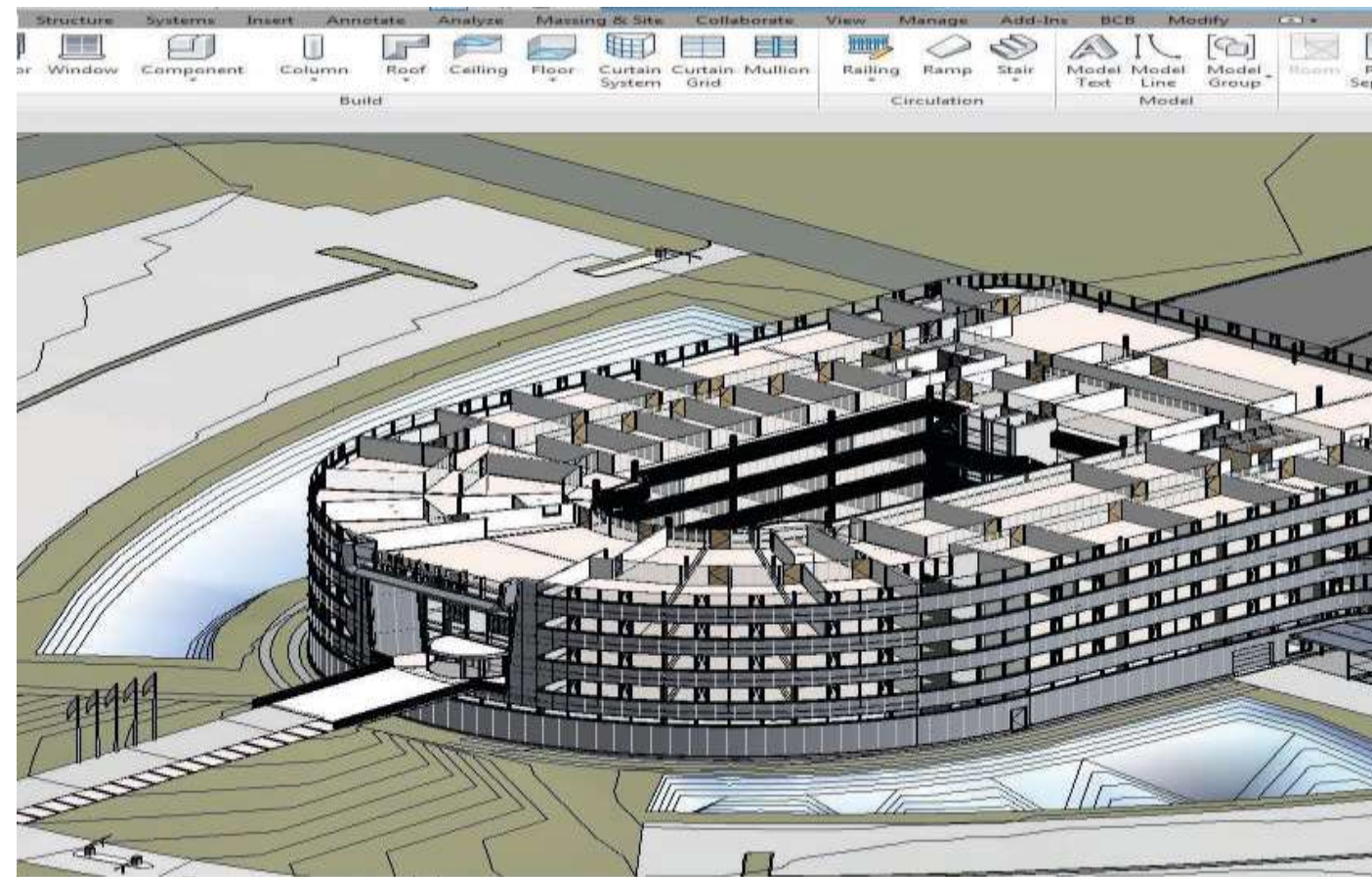


SAMEN BOUWEN
AAN MORGEN

Bouwproces

- Na gunning tot en met werktekeningen

- Stap 1: Teamvorming
- Stap 2: Verbinding maken
- Stap 3: Fasering en besluitvorming
- Stap 4: Leanplanning engineering
- Stap 5: Concurrent engineering
- Stap 6: Borging uitgangspunten



Bouwproces



- Week 50 2017: Opdrachtverstrekking door opdrachtgever aan aannemer
- Week 51 2017: Start stap 1t/m4 proces definitieve uitgangspunten
- Week 2 2018: Start stap 5 en 6 proces intensief
- Week 11 2018: Indiening omgevingsvergunning
- Week 13 2018: Definitieve plattegrond, constructie, details, materialisatie ruwbouw, gevels
- Week 17 2018: Overeenstemming over aanneemsom
- Week 18 2018: Start inkoop materialen
- Week 26 2018: Afgifte omgevingsvergunning + publicatie
- Week 32 2018: Einde onherroepelijkheid termijn
- Week 33 2018: Start bouw (bestaande school gesloopt en terrein bouwrijp)



Bouwproces

Plan van aanpak

- Risico's en beheersing
 - Tijdige beschikbaar zijn van gegevens
 - Besluitvorming, mandaat
 - Borging doorlooptijd, realistische planning.
 - Dagstart en weekly stand
 - Levertijden getackeld met ketenpartners



Bouwproces

Plan van aanpak



- Opgenomen onderdelen
 - 0 op meter bij vereffening
 - Detaillering Qv10 0,2
 - Trippelglas, RC-waarde 3,5 – 4,5 – 6
 - Akoestiek
 - Flexibel intern / extern
 - Cradle to cradle
 - HSB/MS/Sedum/FSC/
 - A materialisering
 - Principe E + W

Bouwproces

Plan van aanpak

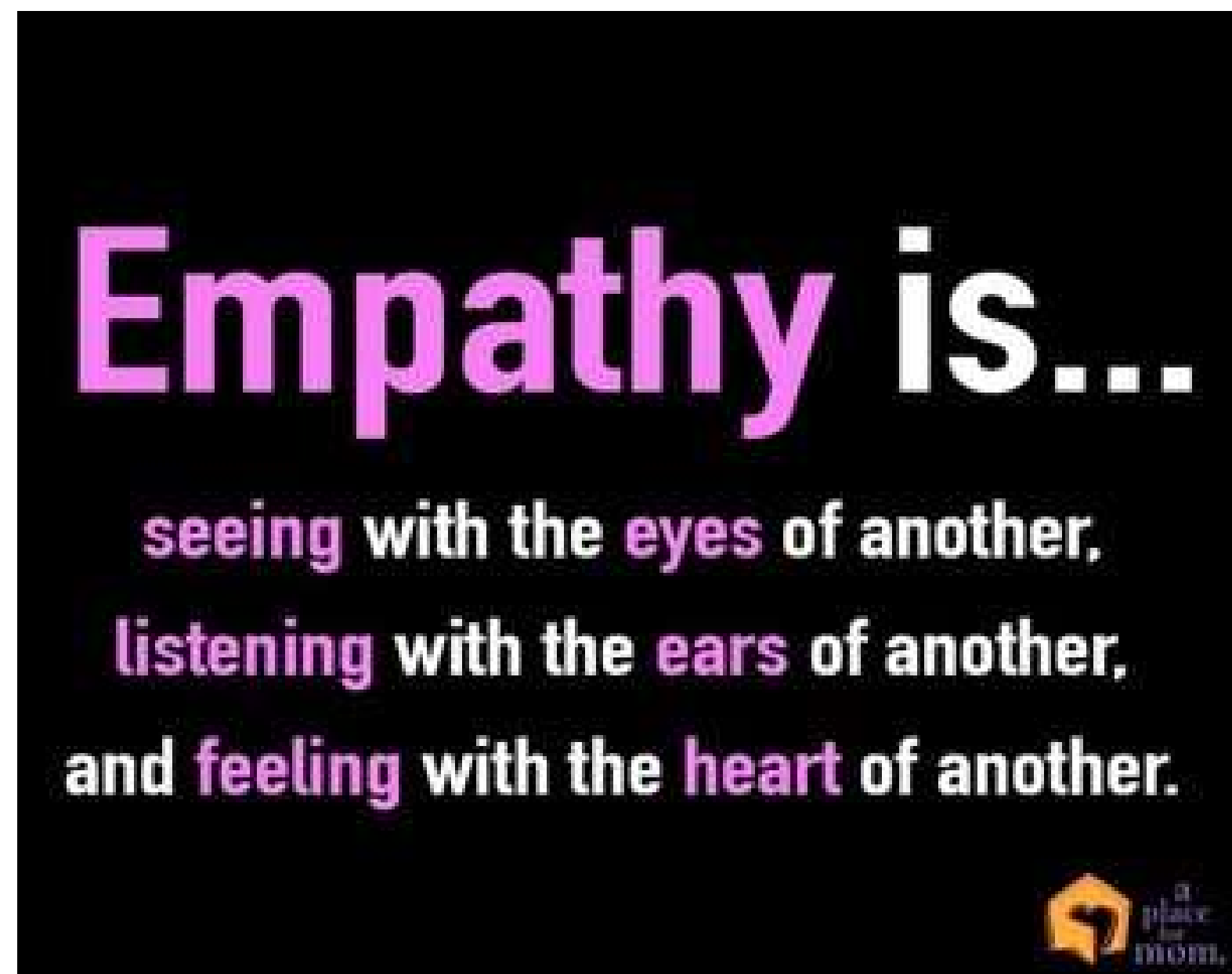


SAAM*

SORS
ADVIESGROEP



- Bouwplaatsinrichting/omgevingsmanagement
 - Beperken overlast,
 - Omgeving, basisschool Octopus, sporthal “De Burcht”
 - Bewoners en gebruikers
 - Parkeren op bouwterrein



Bouwproces

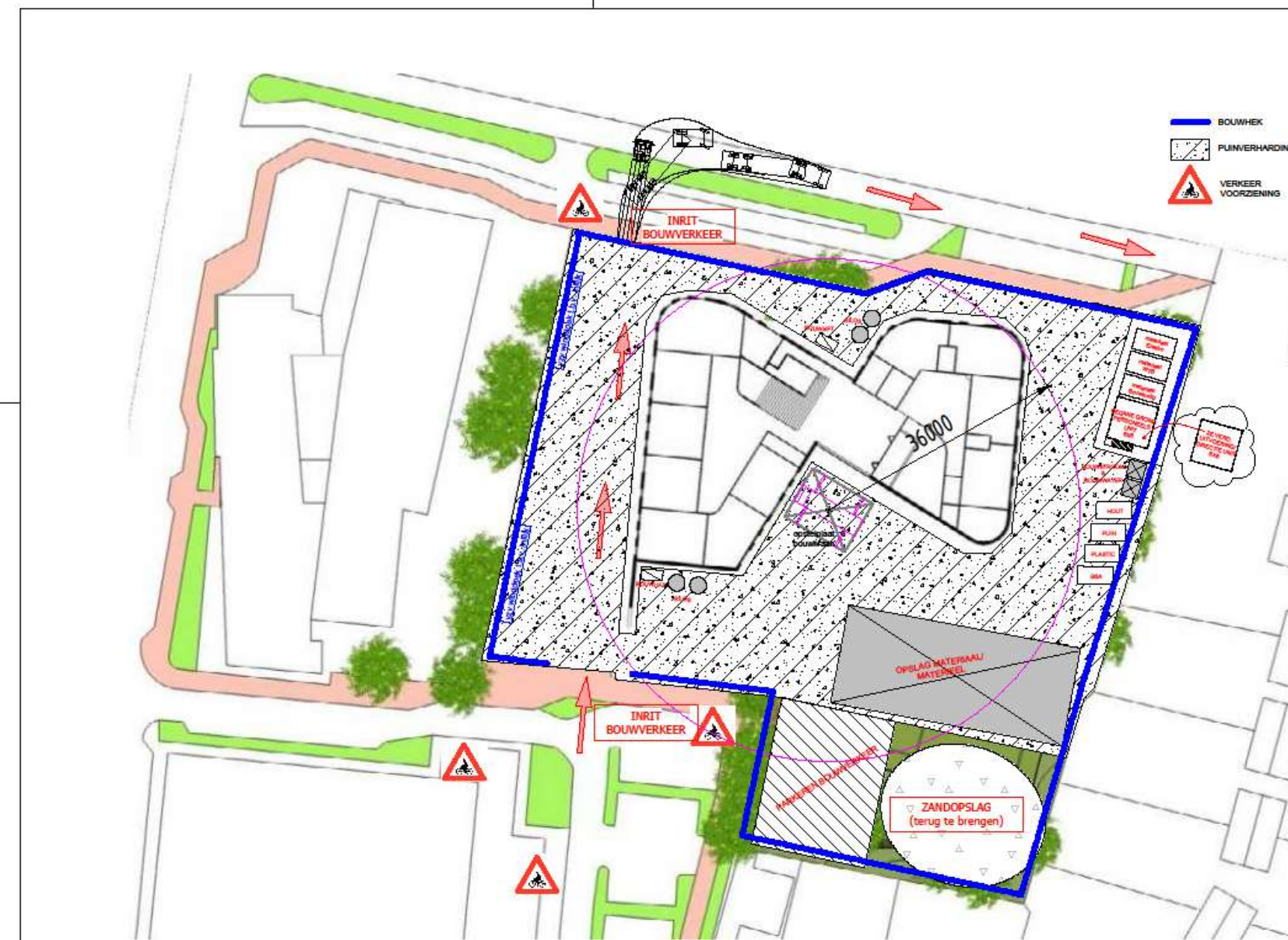


GEMEENTE BOEKEL



SAAM*

SORS
ADVIESGROEP



1 00 Bouwplaatsinrichting
1 : 500



01.00

VAN DER HEIJDEN
BOUW EN ONTWIKKELING

BOEKEL
KINDPARK BOEKEL

OPDRACHTGEVER: gemeente Boekel

PROJECT: Bouwplaatsinrichting

PROJEKTNR.: 217.046

FORMAAT: A2

DATUM: 4-12-2017

GETEKEND: M.J.

SCHAAL: 1:500

BLADNUMMER: U-01

GEWUZZIG:

A Industriepark 8

B Postbus 52

C 5374 ZH Schaik

D T (0480) 46 18 55

E info@vd-heijden.nl

F www.vd-heijden.nl

Alle tekening met uitsluiting van aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook.

GEMEENTE BOEKEL



SAAM*

VAN DER **HEIJDEN**

BOUW EN ONTWIKKELING

SORS
ADVIESGROEP



Vragen

Afsluiting