

AMBITIEDOCUMENT Montessori Kindcentrum Houtwijk

Concept

Versie d.d. 23 september 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
2.	Scope	3
3.	Opdrachtgever	4
3.1.	Centrale vastgoedorganisatie Den haag	4
4.	Gebruikers.....	5
4.1.	Montessori Houtwijk.....	7
4.2.	kinderopvang Triodus	7
5.	Ambities en uitgangspunten voor de huisvesting.....	8
5.1.	Scheiding gebouwdelen	8
5.2.	Gedeeld ruimtegebruik	8
5.3.	Flexibiliteit.....	8
5.4.	Veiligheid.....	9
5.5.	Beheer en Onderhoud.....	10

1. INLEIDING

De gemeente Den Haag beoogt samen met haar partners een nieuwe huisvesting voor het Montessori Kindcentrum Houtwijk te realiseren en in gebruik te nemen.

Dit document biedt een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten en ambities van het programma van eisen (PvE) voor de nieuwe huisvesting. Het zijn algemene uitgangspunten die een globale indruk geven van de eisen en ambities van de partners in dit project. Deze zijn verder uitgewerkt in twee complete PvE's met alle gevraagde ruimten incl. alle detaileisen (ruimtelijke relaties, comforteisen, voorzieningen).

2. SCOPE

Binnen de scope van de ontwerpopgave vallen de volgende onderdelen:

- Ontwerp: opdrachtnemer dient een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp, een technisch ontwerp en een uitvoeringsgereed ontwerp te maken. Dit dient uitgevoerd te worden door een integraal ontwerpteam, waarin tenminste de disciplines architectuur, installatieadvies, constructieadvies, kostenadvies en bouwfysica worden vertegenwoordigd. Eén team dat in staat is om te komen tot een volledig afgestemd, duurzaam en multifunctioneel ontwerp.
- De opdrachtverstrekking zal per fase geschieden.
- Al de ontwerpen dienen in samenspraak met opdrachtgever en gebruikers gemaakt te worden. Aan het eind van iedere ontwerpfasen dienen de documenten geaccepteerd te worden door de opdrachtgever en de gebruikers waarbij middels een fasedocument de verschillen t.o.v. de vorige fase worden vastgelegd.
NB: Het verrichten van de gevraagde ontwerpwerkzaamheden betekent niet dat de ontwerpende partij later invloed kan uitoefenen op eventuele aanpassingen aan het gebouw.
- Vergunningen: de benodigde omgevingsvergunning (activiteiten bouwen, slopen en indien nodig het kappen van bomen) dienen door opdrachtnemer, maar op naam van de opdrachtgever te worden verzorgd en verkregen. De leges zullen direct door de opdrachtgever worden betaald.
- Realisatie: opdrachtnemer is verantwoordelijk voor esthetische directievoering en installatietechnisch toezicht. De architect wordt geacht bij de bouw- en werkvergaderingen aanwezig te zijn, de overige ontwerpteamdisciplines indien nodig. Verslaglegging van alle overleggen wordt uitgevoerd door opdrachtnemer.
- Inrichting en inventaris: De huisvesting dient compleet en integraal te worden opgeleverd. Dit betekent dat de scope zowel 'drager' als 'inbouw' betreft. Onder dat laatste valt het inbouwpakket en de vaste inrichting. De losse inventaris en het meubilair worden verzorgd door de opdrachtgever/gebruikers. Deze door de opdrachtgever te leveren inventaris wordt genoemd in die gevallen waarbij zij van invloed kunnen zijn op het ontwerp.
- Nazorg: het ontwerpteam dient gedurende de onderhoudstermijn van 24 maanden beschikbaar te zijn voor de afhandeling van mogelijke 'kinderziektes' van gebouw en installaties.

3. OPDRACHTGEVER

3.1. CENTRALE VASTGOEDORGANISATIE DEN HAAG

De Centrale Vastgoedorganisatie (CVDH) van de gemeente Den Haag realiseert, beheert en verhuurt het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Binnen de CVDH is de afdeling Technisch Beheer & Realisatie (TBR) verantwoordelijk voor realisatie van door de gemeente gewenste nieuwbouw. Het gemeentelijk vastgoed is in de regel toegesneden op beleidsmatig gewenste, veelal gesubsidieerde, maatschappelijke activiteiten die voor een lange periode zonder winstoogmerk worden gehuisvest. Musea, theaters, sportvoorzieningen en Centra voor Jeugd & Gezin zijn hiervan goede voorbeelden.

De CVDH realiseert in uitzonderingsgevallen echter ook commercieel vastgoed, indien 'de markt' deze taak (nog) niet oppakt of er beleidsmatige redenen zijn om rechtstreeks grip op deze vastgoedobjecten te hebben. Deze vorm van vastgoed wordt commercieel geëxploiteerd (minimaal kostendekkend én tegen een marktconform huurtarief). Realisatie van kinderopvang is hier het belangrijkste voorbeeld van.

Voor dit project is de CVDH opdrachtgever voor de totale realisatie.

4. GEBRUIKERS

Het gebouw huisvest twee partners die beide betrokken zijn bij de dagelijkse opvoeding en educatie van jonge kinderen. Het zijn de basisschool Montessori Houtwijk (4-12 jaar) en kinderdagverblijf (0-4 jaar) en buitenschoolse opvang (4-12 jaar) van Triodus Kinderopvang. De beoogde nieuwbouw omvat 12 klassen basisonderwijs, een gymzaal, 3 groepen kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang.

Integratie van de educatieve & pedagogische uitgangspunten in een kindcentrum is voor deze partijen een logisch vertrekpunt zijn. Qua huisvesting vormen zij één vloeiend geheel. Het ligt voor de hand dat er gescheiden functionele ruimten zijn, zowel als gemeenschappelijke functionele ruimten.

Waarom een kindcentrum:

- Een veilige plek voor 0-12 jarigen, een samenhangend aanbod tijdens een dagvenster van 7.30 tot 18.30, breed ontwikkelen, zorgen voor elkaar, bekend terrein, vertrouwd, thuis voelen in hele gebouw.
Key: beter zicht op ontwikkeling en zorg voor.
- Betere cognitieve en sociale opbrengsten realiseren:
 1. dankzij gezamenlijke opvoeding
 2. in eerder stadium samenwerken
 3. aanpak doorgevoerd op meer terreinen

Hoe gaan we daar vorm aan geven:

Kennisdelen en samenwerken voor de doelgroep van 0-12 jaar.

2 organisaties die samenwerken achter de schermen (backoffice), zoveel mogelijk 1 uitstraling aan de voorkant (frontoffice).

Uitgangspunten:

- Montessori 0-12 jaar
- Vloeiend in elkaar overlopende ontwikkelfasen. Dit is ook zichtbaar in het vastgoed. Dus geen harde scheiding kinderopvang en onderwijs. Wel scheiding passend bij ontwikkelfasen.
- primaire doelgroep is het kind en zijn/haar ouders
- 7.30-18.30 uur.
- Heldere communicatie naar alle partijen met eenduidig verhaal.

Op onderstaande domeinen en varianten/scenario's dienen MZH en Triodus Kinderopvang gezamenlijk verdere keuzes te maken betreffende de mate van integraliteit.

Domeinen:

Missie & Visie

De mate waarin het kindcentrum werkt vanuit een gezamenlijke missie en visie.

I Primair proces

Didactisch handelen

De mate waarin het kindcentrum de visie op de didactische en educatieve ontwikkeling van de kinderen inricht en vorm geeft aan de doorgaande lijn.

Pedagogisch handelen

De mate waarin het kindcentrum de visie op de pedagogische ontwikkeling van de kinderen inricht en vorm geeft aan de doorgaande lijn.

Samenwerken ouders

De mate waarin het kindcentrum met ouders samenwerkt om hun bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen zo veel mogelijk af te stemmen.

Aanbod

De mate waarin het kindcentrum het aanbod voor het dagprogramma van het kind gezamenlijk inricht.

Ondersteuning en zorgstructuur

De mate waarin het kindcentrum passende ondersteuning aan alle kinderen waarborgt.

Kinddossier en kindoverdracht

De mate waarin het kindcentrum relevante informatie over het kind volgt, vastlegt en deelt.

II HRM*Aansturing binnen het kindcentrum*

De inrichting van de leidinggevende schil en verspreid leiderschap binnen het IKC.

Professionalisering

De mate waarin het kindcentrum de benodigde en aanwezige kennis, vaardigheden en attitude van medewerkers om de ambitie van het IKC waar te maken, in kaart brengt en hoe het kindcentrum daar planmatig aan werkt.

Samenwerkingsklimaat / cultuur

De mate waarin medewerkers van het kindcentrum als één team samenwerken om gezamenlijke doelen te realiseren en de mate waarin zij van en met elkaar leren.

III Organisatie*Communicatie*

De mate waarin het kindcentrum gezamenlijk communiceert met de buitenwereld.

Aanmeldprocedure.

De mate waarin het kindcentrum de procedure omtrent de plaatsing van kinderen gezamenlijk inricht.

Beleid en kwaliteitszorg

De mate waarin het kindcentrum haar plannen, beleidsdocumenten en systematische kwaliteitszorg in gezamenlijkheid opstelt en evalueert.

Facilitair

De mate waarin het kindcentrum in gezamenlijkheid invulling geeft gegeven aan huisvesting (omvang en inrichting), ICT systemen, etc.

Financiën

De mate waarin financiële middelen in gezamenlijkheid worden aangewend om de activiteiten van het kindcentrum effectief en efficiënt uit te voeren.

5 varianten of scenario's per domein.

1.Individueel (Incognito)

Organisaties werken geheel individueel en zelfstandig; ze zijn niet bekend met elkaar

2.Informereren

Organisaties informeren elkaar

3.Interactie

Organisaties zijn bekend met elkaar en stemmen op elkaar af

4.Intensief

Organisaties werken met eigen verantwoordelijkheid structureel samen

5. Integraal

Organisaties werken vanuit een gezamenlijk vastgestelde/gedeelde verantwoordelijkheid samen

4.1. MONTESSORI HOUTWIJK

Basisschool Montessori Houtwijk is onderdeel van De Stichting Montessori Onderwijs Zuid-Holland. De Montessorischolen staan voor onderwijs dat kinderen keuzes biedt, uitdaagt en stimuleert. De werkwijze van de scholen leert kinderen verantwoordelijkheid te dragen voor henzelf, voor elkaar en voor de omgeving.

De visie van Maria Montessori is richtinggevend. Hierbij geven de Montessorischolen accenten aan:

- individuele ontwikkeling van het kind
- eigen verantwoordelijkheid en eigen keuzes, passend bij de leeftijdsfase
- kunstzinnige ontwikkeling van het kind

Het speciaal door Montessori ontwikkelde materiaal neemt hier een bijzondere plaats in. Het is concreet materiaal, met behulp waarvan de kinderen zich kunnen ontwikkelen. De individuele zelfwerkzaamheid neemt dan wel een grote plaats in, het samenwerken is zeker niet minder belangrijk. Dit wordt gestimuleerd via spreekbeurten, kringgesprekken, bewegingsonderwijs, e.d. Ook zijn er groepsactiviteiten, verspreid over de dag. Zo ontstaat er voor elk kind een gevarieerde dag.

Om alles goed te laten verlopen zijn er afspraken gemaakt waaraan iedereen op school zich moet houden: elkaar niet onnodig storen, rekening houden met anderen en zorgen voor de omgeving.

4.2. KINDEROPVANG TRIODUS

Triodus Kinderopvang is onderdeel van SWKGroep.

Stichting SWKGroep is een onderneming in kinderopvang, buurtwerk en zorg in Nederland. In onze visie kan het beter in kinderopvang, onderwijs, zorg en welzijn. Voor kinderen, hun ouders, bewoners in de wijk en voor de branches. Vanuit deze visie ontwikkelen wij eigentijdse concepten. En we brengen deze in de praktijk. Alle organisaties binnen de SWKGroep hebben een maatschappelijke doelstelling. Eigen bedrijfsnaam en unieke bedrijfskenmerken blijven bestaan.

Wij investeren in eigen kracht. Door het delen van elkaars kennis, ervaring en netwerk. Onze werkwijze is innovatief, kostenefficiënt, sociaal én gericht op kwaliteit en samenwerking.

Omdat kinderen situaties op verschillende wijze beleven, is het eindresultaat voor ieder kind anders. Zo kleurt een kind op zijn eigen manier de wereld. We vertrouwen op de nieuwsgierigheid van kinderen. Op hun eigen manier en met hun eigen talenten en vaardigheden leren zij de wereld zelfbewust tegemoet te treden. Op onze locaties bieden wij kinderen ervaringen die aansluiten bij hun interesse en ontwikkelingsniveau, waardoor zij zich op een gezonde manier kunnen ontplooiën. Buiten het feit dat kinderen spelen leuk vinden, leren zij door te spelen, waardoor zij ervaringen opdoen en vaardigheden ontwikkelen. Kinderopvang heeft dus een belangrijke meerwaarde voor kinderen. Bij Triodus Kinderopvang ligt de nadruk op het opdoen van ervaringen.

5. AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN VOOR DE HUISVESTING

5.1. SCHEIDING GEBOUWDELEN

Qua huisvesting vormt het Montessori Kindcentrum Houtwijk één vloeiend geheel. Het ligt voor de hand dat er gescheiden functionele ruimten zijn voor instructie of voor een bepaalde leeftijdsgroep, zowel als gemeenschappelijke functionele ruimten zoals een teamkamer, kantoorruimte, berging binnen en buiten, een keuken, een projectruimte en dergelijke. Een deel van het vastgoed is eigendom van De Stichting Montessori Onderwijs Zuid-Holland. Het andere deel is eigendom van de gemeente en wordt gehuurd door Triodus Kinderopvang. Voor de gemeente is van belang dat hun eigendom te verhuren blijft bij een eventuele toekomstige wijziging van huurder.

5.2. GEDEELD RUIMTEGEBRUIK

Het gebouw fungeert als kindcentrum als centrale spil in de wijk door het huisvesten van basisonderwijs en kinderopvang onder één dak.

- Openingstijden: Het kindcentrum is op werkdagen toegankelijk van 7.30-18.30. Buiten deze tijden zijn delen van het gebouw toegankelijk (gymzaal) zonder dat bezoekers door het gebouw kunnen zwerven. De gebouwdelen moeten onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.
- Compartimentering: Delen van het gebouw moeten separaat buiten schooltijd gebruikt/verhuurd kunnen worden. Hier moet rekening mee gehouden worden m.b.t. toegankelijkheid, beveiliging en alarm, installaties en bemetering, etc. Dit geldt met name voor de gymzaal.
- Samenwerking: Achter de schermen zijn er 2 organisaties die samenwerken (backoffice). Aan de voorkant is er zoveel mogelijk 1 uitstraling (frontoffice). Het uitgangspunt is daarbij: Montessori Kindcentrum Houtwijk powered by De Stichting Montessori Onderwijs Zuid-Holland en Triodus Kinderopvang.

5.3. FLEXIBILITEIT

Het gebouw moet verschillende werkvormen aan kunnen en flexibel genoeg zijn om zich te kunnen aanpassen aan ontwikkelingen in de toekomst.

De constructie, techniek en dienstverlening moet gecompartmenteerd en afgestemd zijn op het gebruik van het gebouw.

- Interne flexibiliteit: Organisatorisch moeten meerdere onderwijsconcepten, indelingsvarianten en gebruikstijden mogelijk zijn met behoud van het gewenste comfort. De constructie en techniek moeten hierin die mate op voorbereid zijn, dat een wijziging eenvoudig en met minimale overlast is door te voeren.
- Samenwerking: Verschillende partners en gebruikers worden samengebracht op 1 locatie. Het gebouw moet de samenwerking tussen de gebruikers zo veel mogelijk ondersteunen en stimuleren.
- Multifunctionaliteit: Ruimten moeten zo flexibel mogelijk benut kunnen worden.
- Toekomstbestendigheid: Een onderwijskundige vernieuwing kan ervoor zorgen dat de functionele eisen en wensen van een gebruiker wijzigen. In het gebouw moeten deze wijzigingen in het onderwijsconcept opgevangen kunnen worden. Bijvoorbeeld door de grootte van ruimten te wijzigen of ruimten aan elkaar te koppelen of ruimten af te splitsen.
- Functionele flexibiliteit: Het aanpassen en samenvoegen van ruimten alsmede verandering van de functie van ruimten moet eenvoudig mogelijk zijn, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van het schakelen van de bruto ruimten (bijv. verkeersruimten).
- Standaardisatie: Plattegronden moeten een zekere mate van standaardisatie in zich hebben wat betreft maatvoering, uitwisselbaarheid van ruimten en de locatie van specifieke ruimten.
- Groei/krimp: Bij groei of krimp van één van de functies is het van belang de mogelijkheid te hebben om meer of juist minder ruimte te kunnen creëren per partner.

5.4. VEILIGHEID

Een veilige omgeving is de eerste voorwaarde voor het leren van kinderen en voor de medewerkers van het kindcentrum. De bereikbaarheid, toegankelijkheid en inrichting van het terrein en het gebouw moeten zodanig zijn dat een fysiek en sociaal veilige omgeving ontstaat.

- Sociale veiligheid: Het gebouw en terrein dienen een veilig gevoel voor de gebruikers te geven (bijv. goede (buiten)verlichting, duidelijke zichtlijnen en overzichtelijk).
- Toezicht: Er moet te allen tijde zicht zijn op wat er in en om het gebouw gebeurt.
- Vandalismebestendig: Er worden maatregelen genomen om de diverse vormen van vandalisme, zoals bijvoorbeeld graffiti en vernielingen te beperken en/of te voorkomen. Bij het nemen van maatregelen dient het voorkomen van vandalisme de eerste prioriteit te hebben, daarna het beperken en pas als laatste maatregel het gemakkelijk herstellen.
- Hangplekken: Donkere hoeken en overkappingen waar mogelijke hangplekken kunnen ontstaan dienen te worden voorkomen.
- Toegankelijkheid: Alle verdiepingen van het gebouw moeten rolstoeltoegankelijk zijn. Dit betekent, onder meer, eisen aan de volgende onderwerpen:
 - de zwaarte, afmetingen en bedieningswijze van deuren;
 - hellingshoeken;
 - dimensionering van ruimten (draaimogelijkheden);
 - geen / weinig drempels of dorpels in het gebouw;
 - obstakels in looproutes en andere verkeerszones dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.
- Openheid versus veiligheid: Eén van de belangrijkste aspecten voor de toekomstige voorziening is de beheersbaarheid van het gebouw qua toezicht, veiligheid etc. Gezien de omvang van de voorziening is dit een aspect waar veel aandacht aan besteed moet worden. De partners willen openheid in het gebouw, zodat mensen elkaar makkelijk tegenkomen. Tegelijkertijd moet er sprake zijn van een veilig gebouw waar bijvoorbeeld

ongewenste bezoekers buiten gehouden worden. Om een en ander goed vorm te geven moet sprake zijn van:

- toezicht door mensen (organisatorisch);
- een gebouw dat toezicht goed mogelijk maakt (overzichtelijk, transparant);
- gebouwssystemen (gebruik ICT, sleutelplan etc.);
- goede compartimentering (installaties, alarm, sleutelplan, vluchtroutes, brandscheidingen, afsluitbaarheid afzonderlijke gebouwdelen).
- Kindvriendelijk: Deuren en schuifdeuren moeten ook door kinderen eenvoudig open en dicht gemaakt kunnen worden. Scheidingen in brandcompartimenten moeten voorzien zijn van kleefmagneten.
- Passend onderwijs: Er wordt rekening gehouden met de consequenties van de specifieke behoeften van passend onderwijs in het basisonderwijs (bijvoorbeeld voor visueel gehandicapten; logische en vrij toegankelijke looproutes realiseren).

5.5. BEHEER EN ONDERHOUD

Bij het ontwerpen van het gebouw is rekening gehouden met het efficiënt uitvoeren van het onderhoud aan het gebouw, kleine herstelwerkzaamheden en schoonmaakdiensten. Oplossingen die lage exploitatiekosten met zich mee brengen moeten leidend zijn. Dit geldt op alle niveaus, maar met name op het gebied van het reduceren van de energiekosten. Regelmatig te onderhouden of te inspecteren onderdelen van het gebouw en de installatie dienen goed en gemakkelijk toegankelijk te zijn.

- Sturen op LCPC: Er wordt gestuurd op 'life cycle performance costs'. Investeringskosten, afschrijvingen, rentelast, kosten voor beheer, onderhoud, schoonmaak én energie worden inzichtelijk gemaakt.
- Binnen gesteld budget en op tijd: De huisvesting dient binnen het gestelde budget gerealiseerd te worden.
- Exploitatielasten: De exploitatielasten zijn zo laag mogelijk zodat de gebruikers de exploitatielasten kunnen dragen. De exploitatiekosten van de basisschool blijven altijd binnen de zogenaamde vergoeding voor de Materiële Instandhouding.
- Oplossingen i.r.t. exploitatielasten: Oplossingen die lage exploitatiekosten met zich mee brengen hebben de voorkeur.
- Vandalisme en vuil: In het ontwerp houden we rekening met vandaal- en vuilbestendigheid van afwerkingen, materialen en voorzieningen. Alle binnenwanden moeten goed afwasbaar zijn vanaf de vloer tot minimaal 1.20 meter hoogte. In de trappenhuisen moeten de wanden geheel onderhoudsvrij zijn. Alle beglazing (binnen en buiten) moeten eenvoudig reinigbaar zijn.
- Brandmeldinstallatie: Het gebouw dusdanig compartimenteren dat er geen brandmeldinstallatie met volledige bewaking nodig is.
- Gebouwbeheersysteem: Er dient per gebouwdeel een gebouwbeheersysteem te worden gerealiseerd. Beheer van de installaties dient zowel lokaal als op afstand plaats te kunnen vinden. Monitoring en registratie moet per bouwdelen en/of gebruikersgroep mogelijk zijn.
- Verhuur: Bouwdelen die verhuurd kunnen worden (bijv. de gymzaal) kunnen apart verwarmd en bemeterd worden.
- Leverbaarheid: Alle onderdelen van de installaties en bouwkundige elementen (bijv. plafondplaten/ vloerafwerking/ binnendeuren) moeten gedurende 10 jaar onderhoudsgarant en leverbaar zijn.

6. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Het ontwerp dient te passen binnen de voor deze locatie gestelde kaders in de door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling uitgevoerde ruimtelijke verkenning.

Daarnaast dient het ontwerp te passen binnen de gestelde criteria van de Welstandsnota.