Maris College Waldeck / Waldorf

Faserapportage definitiefase

Opdrachtgever	**Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden**
Project	Initiatieffase nieuwbouw Maris Waldeck
Datum	14 maart 2024
Referentie	1724701-0054.2.0
Auteur(s)	Joan Javier Ruiz Pion

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Organisatie en communicatie**	**5**
2.1.	Overzicht betrokken partijen	5
2.2.	Voorstel organisatiestructuur vervolg	5
3.	**Informatie**	**7**
3.1.	Uitgangspunten	7
3.2.	Outputdocumenten	7
3.3.	Aanvulling maart 2024	7
4.	**Kwaliteit**	**8**
4.1.	Programma van eisen	8
4.2.	Technisch Programma van Eisen	8
5.	**Financiën**	**9**
5.1.	Investeringskosten	9
5.1.1.	Aanvullende investeringskosten lokalen inclusief onderwijs	9
5.2.	Investeringskosten gymlokalen	9
5.2.1.	Nieuwbouw gymlokalen	9
5.2.2.	Renovatie gymlokalen	9
5.3.	Honoraria adviseurs	10
5.4.	Lijst met uitsluitingen	10
6.	**Tijd**	**11**
6.1.	Overall projectplanning	11
6.2.	Deelplanningen	11
6.3.	Overheidsprocedures	11
7.	**Kansen en risico's**	**12**
8.	**Vervolgstappen**	**13**
8.1.	Procesmatige stappen	13
8.1.1.	Selectie adviseurs	13
8.1.2.	Selectie uitvoerende partijen	13
8.1.3.	Bepalen bouworganisatievorm	13
8.2.	Procedures met betrekking tot wet- en regelgeving	14
8.2.1.	Bestemmingsplan	14
8.2.2.	Waterschap	14
8.2.3.	Vooroverleg welstand	14
8.2.4.	Aanvraag omgevingsvergunning	14

8.2.5.	Milieuvergunning	15
8.2.6.	Bouwrijp maken	15
8.2.7.	Flora en fauna/Natuurbeschermingswet	15
8.2.8.	Archeologie	16
8.2.9.	Stikstof en PFAS	16
8.2.10.	Bodemonderzoek	16
8.2.11.	Kapvergunning	16
8.2.12.	Nutsaansluitingen	16

Bijlagen 17

1. Inleiding

Voor u ligt de “Faserapportage definitiefase” voor het project nieuwbouw Maris college Waldeck / Waldorf. Deze dient ter afsluiting van de definitiefase.

Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden (SVOH) staat voor de opgave om vervangende nieuwbouw voor 320 vmbo-leerlingen te realiseren voor het Maris College Waldeck / Waldorf in Den Haag. Op de twee huidige vestigingen van Maris Waldeck wordt er op basis- en kaderberoepsgericht niveau (met en zonder lwoo) lesgegeven. Het beroepsgerichte programma Dienstverlening & Producten (D&P) is de rode draad door de vier leerjaren heen. Deze brede richting is bij uitstek geschikt als aansluiting op vele mbo-opleidingen.

De keuze is reeds gemaakt dat de twee bestaande schoolgebouwen worden verlaten en dat er nieuwbouw gerealiseerd wordt op de locatie Albardastraat 25, waar momenteel nog Hofstad Mavo Havo gevestigd is.

In opdracht van Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden (SVOH) heeft HEVO samen met de projectgroep en overige betrokkenen intensief gewerkt aan de definitiefase.

Gezamenlijk is er met Maris Waldeck en Maris Waldorf gewerkt aan het vertalen van de onderwijs- en huisvestingsvisie naar een Ruimtelijk & Functioneel Programma van Eisen (RF PvE), zodat de toekomstige nieuwbouw het onderwijs optimaal ondersteunt. Hiertoe zijn o.a. verschillende werksessies gehouden en is er een excursie georganiseerd, waarbij verschillende scholen ter inspiratie zijn bezocht.

De faserapportage is opgebouwd rondom de beheer-aspecten geld, risico’s, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GROTIK).

2. Organisatie en communicatie

De definitiefase omvatte het opstellen van een Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen. Hiertoe was enkel HEVO als adviseur betrokken in deze fase. De adviseurs die het ontwerpteam zullen vormen, zullen hierop volgend geselecteerd worden.

2.1. Overzicht betrokken partijen

- Opdrachtgever: Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden (SVOH).
- Gebruiker: Maris Waldeck
  Maris Waldorf
- Gemeente: Gemeente Den Haag
- Adviseur: HEVO B.V.

2.2. Voorstel organisatiestructuur vervolg

Na de vaststelling van de documenten uit de Definitiefase, zal gestart worden met het ontwerptraject voor de nieuwbouw van de school. Binnen dat traject zijn in de organisatie enkele rollen voor medewerkers van de gemeente, het schoolbestuur SVOH en Maris Waldeck en Waldorf. Voor dat proces wordt de volgende organisatiestructuur voorgesteld:



Stuurgroep: eindverantwoordelijk voor het gehele project. In de stuurgroep vindt besluitvorming rondom de nieuwbouw plaats. De stuurgroep dient dan ook bestuurlijke vertegenwoordiging te omvatten. De stuurgroep zal tijdens de overlegmomenten onder andere de projectorganisatie en de randvoorwaarden en kaders van het project vaststellen. Daarnaast zal de stuurgroep in het verdere proces steeds de formele goedkeuring van diverse fasedocumenten op zich nemen.

Ontwikkelgroep: verantwoordelijk voor de dagelijkse voortgang van het project, de inhoudelijke uitwerking en besluitvoorbereiding voor de stuurgroep. Voor een gedragen ontwerp is het van belang dat de ontwikkelgroep haar achterban meeneemt (Klankbord) in het proces.

Ontwerpgroep: de ontwerpgroep bestaat uit de architect, adviseur bouwfysica en brandveiligheid, constructeur, installatieadviseur en een projectleider. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor het ontwerp, waarbij de projectleider stuurt op de GROTIK aspecten.

Werkgroep: deze zijn verantwoordelijk voor deeltaken en worden door de ontwikkelgroep aangestuurd, na mandaat van de stuurgroep. Bij de werkgroepen kan er o.a. gedacht worden aan een werkgroep Techniek/ICT, waarin o.a. keuzes gemaakt worden omtrent elektrotechnische installaties (o.a. data-installaties en verlichting) en werktuigbouwkundige installaties (o.a. verwarming en ventilatie). De samenstelling van de werkgroepen verschilt van de ontwikkelgroep.

3. Informatie

3.1. Uitgangspunten

De volgende documenten vormden het uitgangspunt voor de definitiefase:

1. VOH Bouwt: toelichting op uitvoering van (grote) bouwprojecten. Versie 0.1.
2. Technisch Programma van Eisen SVOH.
3. Het bestemmingsplan voor de aangewezen nieuwbouw locatie (Albardastraat 25, Den Haag).
4. Online beschikbare informatie met betrekking tot o.a. de identiteit en de visie op het onderwijs voor Maris Waldeck en Maris Waldorf.

3.2. Outputdocumenten

De volgende documenten dienen als output van de definitiefase en worden als bijlagen aan dit faserapportage toegevoegd:

- Bijlage A: Ruimtelijk & Functioneel Programma van Eisen d.d. 11-07-2023 met ref. 1724701-0040
- Bijlage B: Geüpdatet Technisch Programma van Eisen d.d. 15-09-2023 met ref. 1724701-0036
- Bijlage C: Financiële faserapportage Definitiefase d.d. 14-09-2023 met ref. 1724701-0043
- Bijlage D: Planning d.d. 15-09-2023 met ref. 1724701-0014

3.3. Aanvulling maart 2024

Na afronding van het Ruimtelijke Programma van Eisen in juli 2023, zijn er aanvullende wensen geformuleerd ten aanzien van het nieuwbouw project voor Maris College Waldeck / Waldorf. Het gaat hierbij om:

- Het opnemen van twee gymzalen t.b.v. lichamelijk opvoeding. Dit kan zowel als nieuwbouw variant zijn óf renovatie, waarbij de bestaande gymzalen aan de Albardastraat 25 worden geüpgraded.
- De toevoeging van 2 leslokalen t.b.v. inclusief onderwijs. Deze kunnen gezien worden als generieke theorielokalen.
- Het benoemen van de techniek “Hotspot”. Zo is het voor ontwerpende partijen duidelijk dat hier rekening mee gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van de nieuwe school.

Bovenstaande punten zijn toegevoegd aan het Ruimtelijk Functioneel programma van eisen (d.d. 14-03-2024 met ref. 1724701-0052).

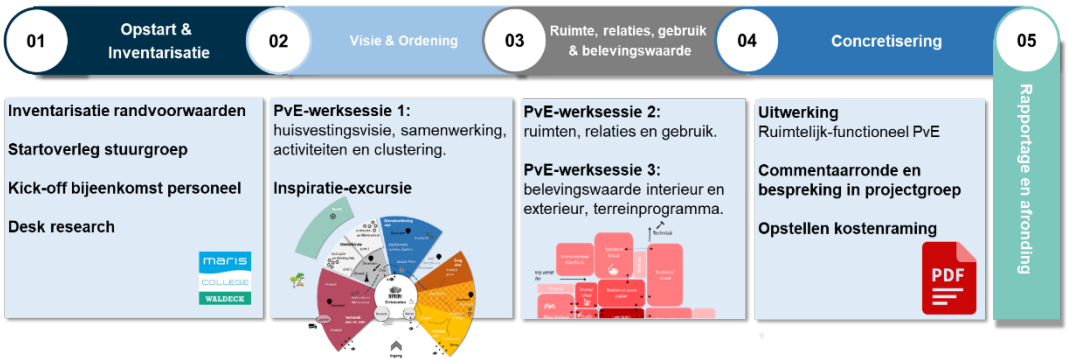
4. Kwaliteit

4.1. Programma van eisen

Tijdens de definitiefase is het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen (RFPvE) met ref. 1724701-0040 d.d. 11-07-2023 opgesteld. In het programma van eisen worden de basisuitgangspunten verwoord waar de nieuwe huisvesting van Maris Waldeck en Maris Waldorf aan moeten voldoen.

Het RFPvE blijft een belangrijk document tot het moment van vaststelling van het Voorontwerp (VO). Vanaf dat moment is niet langer het RFPvE, maar het VO-fasedocument leidend. Het RFPvE en tussentijds ontstaan 'voortschrijdend' inzicht hebben zich dan doorontwikkeld tot een Voorontwerp. Het RFPvE fungeert als kompas waarmee de te selecteren architect en overige adviseurs werken om een gebouw te ontwerpen dat aansluit bij de visie, wensen en eisen van de nieuwbouw.

Het stappenplan (processchema) voor de totstandkoming van het PvE is visueel weergegeven in de afbeelding hiernaast.



Het RFPvE is 'bottom-up' vervaardigd, waarbij een brede vertegenwoordiging vanuit het onderwijs en de clusters betrokken zijn. Deze vormt samen de werkgroep. Hierdoor is een breed gedragen RFPvE tot stand gekomen.

4.2. Technisch Programma van Eisen

Het Technisch Programma van Eisen (TPvE) is een aanvulling op het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen. Het bestaande basis TPvE van SVOH is in de definitiefase door HEVO voorzien van aanvullingen, waarna deze door SVOH definitief is vastgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar het Geüpdatet Technisch Programma van Eisen met ref. 230831 d.d. 15-09-2023.

5. Financiën

5.1. Investeringskosten

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw school én terrein, inclusief btw prijspeil einde werk, is vastgesteld op **€ 10.455.500,--.** Dit bedrag volgt uit een kostenraming welke is opgesteld in de definitiefase. Hiertoe golden o.a. het RFPvE en het TPvE als uitgangspunten.

Voor de verdere toelichting op het financiële aspect van dit project wordt verwezen naar het Financiële faserapportage Definitiefase met ref. 1724701-0043 d.d. 14-09-2023 en de daarbij horende bijlagen:

- Raming bouwkosten onderwijs d.d. 10 juli 2023.
- Investeringskostenoverzicht d.d. 10 juli 2023.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn excl. de sloopkosten voor Albardastraat 25. Dat wordt namelijk door de gemeente bekostigd, los van de nieuw te bouwen school.

5.1.1. Aanvullende investeringskosten lokalen inclusief onderwijs

Zoals gemeld onder paragraaf 3.3, zijn er aanvullende wensen geformuleerd voor de realisatie van de nieuwbouw school. Dit leidt tot een herziening in de hierboven genoemde investeringskosten.

Door de toevoeging van de lokalen voor inclusief onderwijs, worden er 144 m2 bvo extra gerealiseerd. Uitgaande van de zelfde kosten per m2 bvo, leidt dit tot een herziend investeringsbedrag van **€ 11.020.845,-- incl. btw**.

5.2. Investeringskosten gymlokalen

Naar aanleiding van de aanvullende wens om gymzalen te realiseren, is er – los van de investeringskosten zoals genoemd onder paragraaf 5.1 – gekeken naar de kosten voor het realiseren van de gymzalen. Hierbij is er naar 2 varianten gekeken: nieuwbouw van 2 lokalen en renovatie van de bestaande lokalen. Zie hieronder.

5.2.1. Nieuwbouw gymlokalen

De nieuwbouw van 2 gymzalen dient er 910 m2 bvo gerealiseerd te worden. Per m2 bvo kan er een bedrag van € 2.106,- worden aangehouden voor de bouwkosten. Dit resulteert in een totaal aan bouwkosten van € 1.916.460,--. Om een goede vergelijking te kunnen maken met de bedragen uit paragraaf 5.1, worden de totale bouwkosten verder vertaald naar **totale investeringskosten: € 2.898.645,75 incl. btw**.

5.2.2. Renovatie gymlokalen

Voor het renoveren van de bestaande gymzalen is er ook uitgegaan van een totaal aan 910 m2 bvo. Dit gezien het feit dat de gymzalen conform de standaard maatvoeringen zijn uitgevoerd. Voor de renovatie kan er worden uitgegaan van € 1.600,-- per m2 bvo aan bouwkosten. Dit leidt tot een totaal aan bouwkosten van € 1.456.000,--. **De totale**

investeringskosten komen hiermee uit op € 2.202.200,-- incl. btw. Dit is € 696.445,75 lager dan bij de optie voor nieuwbouw.

Bij deze investeringskosten voor renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

- De gymzalen worden grootschalig gerenoveerd en geüpgraded naar hedendaagse standaarden (zowel bouwkundig als installatietechnisch).
- De grootschalige renovatie gaat uit van behoud van de fundering én het skelet. De rest wordt gebracht naar nieuwbouw kwaliteit.
- De investeringskosten zijn inclusief sloopkosten van de bestaande douche- en kleedruimtes.
- De investeringskosten (ook voor de optie van nieuwbouw) zijn exclusief los meubilair/toestellen.
- De totale investeringskosten voor renovatie kunnen lager worden, wanneer men zich conformeert aan lagere kwalitatieve uitgangspunten.

5.3. Honoraria adviseurs

In de opgestelde raming zijn de te verwachtte honoraria voor de adviseurs die het ontwerpteam zullen vormen vastgesteld. Deze bedragen kunnen gehanteerd worden om tot een aanbestedingsstrategie te komen.

5.4. Lijst met uitsluitingen

Om de opdrachtgever te wijzen op mogelijke onderdelen die niet zijn opgenomen in de raming, is een opsomming opgenomen in de financiële faserapportage. Zie hiervoor het document Financiële faserapportage Definitiefase met ref. 1724701-0043 d.d. 14-09-2023.

6. Tijd

6.1. Overall projectplanning

Aan het begin van de definitiefase heeft HEVO een concept overall projectplanning opgesteld. Deze is n.a.v. de huidige stand van zaken geupdate en als bijlage aan dit fasedocument is toegevoegd. In deze nieuwe planning d.d. **05 maart 2024** met ref. 1724701-0014 is een voorstel gedaan voor het verloop van de opkomende fasen, te weten:

- Start adviseursselectie april 2024;
- Start VO-fase: oktober 2024;
- Start DO-fase: februari 2025;
- Start TO-fase: juni 2025;
- Aanvraag vergunning: juni 2025;
- Selectie uitvoeringsteam: oktober 2025;
- Start Realisatie: maart 2026 *(ná sloop Albardastraat 25)*;
- Oplevering: Q3 2027.

6.2. Deelplanningen

Gedetailleerde deelplanningen worden fasegewijs opgesteld, waarin acties gespecificeerd worden uitgeschreven.

6.3. Overheidsprocedures

Om te voldoen aan alle wettelijke eisen dienen de volgende overheidsprocedures te worden afgerond of nog te worden doorlopen:

- Selectieprocedure ontwerpende partijen.
- Het bestemmingsplan (indien nodig).
- De welstandsgoedkeuring.
- De bouwvergunningaanvraag; wordt per 1 januari vervangen door nieuwe omgevingswet.
- De milieuvergunningaanvraag.
- De sloopvergunningaanvraag.
- De lozings-/bemalingsvergunningaanvraag (indien nodig).
- De inritvergunningaanvraag.
- Selectieprocedure uitvoerende partijen.

7. Kansen en risico’s

Voor de nieuwbouw van het Maris Waldeck / Waldorf zijn diverse financiële risico’s en kansen te benoemen.

- Locatie: de definitieve perceelsgrootte en positie is nog niet bepaald.
  - *Risico:* indien het volume buiten de huidige bestemmingsplangrenzen gepositioneerd wordt, zal een bestemmingsplanwijziging aangevraagd moeten worden. Door bezwaren van omwonenden op de bestemmingsplanwijziging kan forse vertraging optreden met bijbehorende kosten.
  - *Risico:* na sonderingsonderzoek kan blijken dat de bodemgesteldheid minder is en daardoor langere heipalen benodigd zijn.
  - *Risico:* op het benodigde perceel staat nu nog een gebouw. Dit gebouw dient tijdig gesloopt te zijn voordat gestart kan worden met de realisatie van de nieuwbouw. De onderzoeken hiervoor zoals asbestonderzoek en vleermuizenonderzoeken dienen op korte termijn opgestart te worden, omdat deze vaak een doorlooptijd hebben van 1,5 jaar. Risico op vertraging is groot.
- Een latere start van het project: door uitloop van de besluitvorming over bijvoorbeeld budget, leerlingaantallen en locatie zal het project vertragen.
- Indexering: voor de indexering tijdens de ontwerpfase moeten tussen Gemeente en SVOH goede afspraken gemaakt worden. De sterk stijgende indexeringen (zowel conjunctureel als structureel) vormen een groot financieel risico. Zeker als het project vertraging oploopt. Dan zijn de huidige meterprijzen van het budget niet meer realistisch.
- Overspannen markt: in de huidige markt is het moeizaam om aan voldoende uitvoerende partijen te komen. Dit kan prijsopdrijvend werken voor de inschrijvingen.
- Interne processen binnen gemeente: intern binnen de gemeente Den Haag moeten de processen van stedenbouw, welstand, verkeer, milieu etc. goed op elkaar aansluiten en spoedig lopen, zodat er geen vertraging optreedt. Zeker bij een bestemmingsplanwijziging is dit een risico op vertraging van het project.

- Een mogelijke kans is het hergebruiken van bestaande materialen uit de huidige locaties. de nog te selecteren architect houdt in zijn ontwerp rekening met het hergebruik van bestaande materialen, te denken aan: fietsenstalling, houten dakbalken e.d. Indien zich een mogelijkheid voordoet om bestaande materialen toe te passen, zal dit met de gebruikers worden afgestemd in de ontwikkelgroep, alvorens een besluitvoorstel te doen richting de stuurgroep.

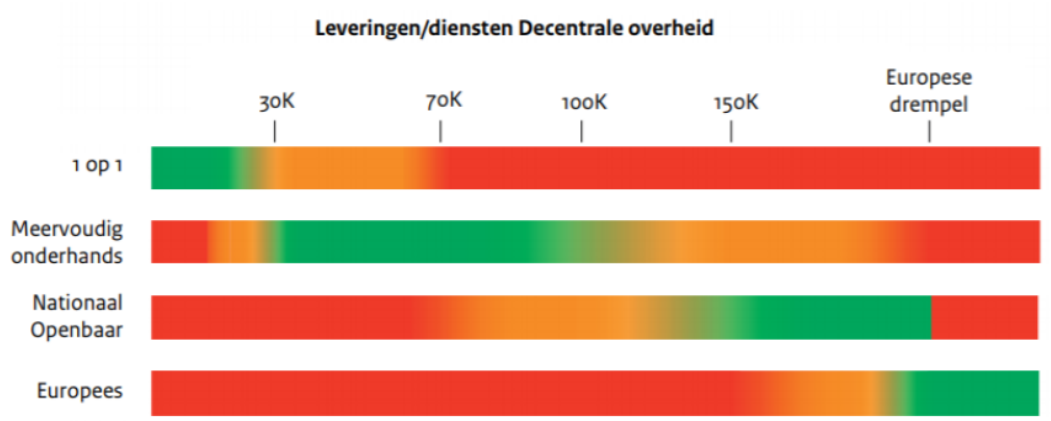
8. Vervolgstappen

In dit hoofdstuk zullen onderwerpen besproken worden die aandacht behoeven in de opvolgende fasen van het project.

8.1. Procesmatige stappen

8.1.1. Selectie adviseurs

Op basis van het Ruimtelijk Functioneel -en Technisch Programma van Eisen kan de aanbestedingsprocedure worden doorlopen t.b.v. het selecteren van de adviseurs die het ontwerpteam zullen vormen. Welke procedure er gevolgd dient te worden, is afhankelijk van de opdrachtwaarde en de drempelbedragen die door de overheid zijn vastgesteld. Wanneer de opdrachtwaarde groter of gelijk is aan € 215.000,-- dient er Europees te worden aanbesteed. Zie ook onderstaande afbeelding.



In de door HEVO opgestelde kostenraming, is het verwachtte honorarium van de verschillende adviseurs gemeld. Deze leiden richting de volgende aanbestedingsprocedures:

• Architect	€ 305.711,--	Europese aanbesteding
• Constructeur	€ 58.508,--	Meervoudig onderhands
• Adviseur Bouwfysica	€ 34.552,--	Meervoudig onderhands
• Adviseur installaties	€ 93.577,--	Meervoudig onderhands

8.1.2. Selectie uitvoerende partijen

Wanneer het gehele ontwerptraject is doorlopen, zullen de aannemers geselecteerd moeten worden die het werk daadwerkelijk gaan uitvoeren. Ook hierbij geldt dat het te doorlopen proces afhankelijk is van het vastgestelde drempelbedrag. Voor werken is dit € 5.382.000,--.

8.1.3. Bepalen bouworganisatievorm

Ten behoeve van de verdere organisatie van het project, zal de bouworganisatievorm bepaald dienen te worden. Zoals in onderstaande afbeelding te zien, zijn er verschillende bouworganisatievormen mogelijk, met elk een eigen verdeling tussen risico's en verantwoordelijkheden. Deze variëren van traditioneel, waarbij de werkzaamheden als

deelopdrachten worden uitgezet in de markt (ontwerp vs realisatie vs onderhoud); Tot geïntegreerde contracten, waarbij één partij verantwoordelijk is voor meerdere aspecten, zoals bij Design & Built.

Bouworganisatie-vormen / Risico & Verantwoordelijkheid	Traditioneel nevenaanneming	Traditioneel hoofdaanneming Ontwerp	Ontwerp & Bouw	Ontwerp, bouw & onderhoud	Ontwerp, bouw, onderhoud & Exploitatie	Ontwerp, bouw, onderhoud & Financiering
Ontwerp	OG ON1 ON2 ON3	ON	ON	ON	ON	ON
Bouw	OG ON1 ON2 ON3	OG ON1 ON2 ON3	ON	ON	ON	ON
Technisch Onderhoud	Opdrachtgever	Opdrachtgever	Opdrachtgever	ON	ON	ON
Exploitatie	Opdrachtgever	Opdrachtgever	Opdrachtgever	Opdrachtgever	ON	ON

OG= Opdrachtgever, ON=Opdrachtnemer.

8.2. Procedures met betrekking tot wet- en regelgeving

8.2.1. Bestemmingsplan

De bestemming op de aangewezen plek voor de nieuwbouw aan de Albardastraat 25 te Den haag is ‘maatschappelijk’. Het maximale bebouwingspercentage van het terrein is 45%, waarbij de maximale bouwhoogte 18 meter is. Op dit moment lijkt een wijziging van het bestemmingsplan niet nodig.

8.2.2. Waterschap

In het concept bestemmingsplan staat de eis met betrekking tot waterberging omschreven. Vooralsnog kan er worden uitgegaan dat het regenwater op het terrein infiltreert.

8.2.3. Vooroverleg welstand

Het is raadzaam om in een vroeg stadium (eind VO/ begin DO-fase) een vooroverleg te houden met welstand. Hierdoor kunnen zaken vanuit welstand al in een vroeg stadium vastgesteld worden. Het houden van dit overleg voorkomt verrassingen tijdens de aanvraag omgevingsvergunning.

8.2.4. Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning kan gedaan worden op basis van het vastgestelde Definitief Ontwerp (DO). Het is raadzaam om deze aanvraag in gang te zetten na de DO-fase, zodat deze simultaan loopt met de fase Technisch Ontwerp (TO). Als aandachtspunt hierbij geldt dat per 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in zal gaan.

8.2.5. *Milieuvergunning*

In het kader van de Wet milieubeheer is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Deze vergunning is onderdeel van de omgevingsvergunning.

8.2.6. *Bouwrijp maken*

Het bouwrijp opleveren van de kavel aan de Albardastraat 25 dient door gemeente Den Haag gedaan te worden. Het is goed om dit vroegtijdig vast te leggen. Onder een bouwrijp terrein wordt verstaan:

- Het bouwperceel dient vrij te zijn van kabels en leidingen.
- Het bouwperceel dient vrij te zijn van funderingsresten en restanten van bebouwing.
- Het bouwperceel dient ontdaan te zijn van begroeiingen (bomen en struiken).
- Het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en daarmee samenhangende regelgeving en besluiten, dan wel uitgerust te zijn met de daarvoor benodigde ontheffingen.
- Het bouwperceel dient gemaaid te zijn.
- Het grondoppervlak van het bouwperceel dient vlak te zijn afgewerkt op een vooraf in onderling overleg vastgestelde terreinhoogte.
- De grond is geschikt om op te bouwen (ook na eventueel ophogen) en een bodem-geschiktheidsverklaring is voorhanden.
- De grond is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Indien er grond moet worden afgevoerd zijn de meerkosten voor het afvoeren en storten van vervuilde grond voor SVOH. Iedere schade en aansprakelijkheid ter zake de grond ligt bij SVOH.
- Het bouwperceel dient voorzien te zijn van een deugdelijke drainage (indien nodig), zodat het terrein begaanbaar is voor bouwactiviteiten.
- Het bouwperceel is direct toegankelijk vanaf de openbare weg voor zwaar bouwverkeer.
- Alle nutsleidingen (gas, water, elektra, cai, glasvezelkabel), het gemeentelijk schoon- en vuilwaterriool, alsmede leidingen van KPN zullen beschikbaar zijn op de erfgrens en hebben voldoende capaciteit; een en ander zoals overeengekomen.
- De gemeente staat goed leesbare bouwreclame toe op nader te bepalen locaties op het bouwterrein en brengt hier geen precario voor in rekening.
- Het perceel is vrij van erfdienstbaarheden en hypotheken.
- Het terrein moet van voldoende grootte zijn om plaats te bieden voor opstelling van bouwketen en opslag van materiaal. Kranen moeten ongehinderd kunnen functioneren.
- Op het bouwperceel dient een tijdelijk depot te worden ingericht.

8.2.7. *Flora en fauna/Natuurbeschermingswet*

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van het Maris College Waldeck / Waldorf, alsmede voor de sloopmelding van het huidige gebouw aan de Albardatsraat 25, dienen flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd te worden. Daaruit moet blijken of nader onderzoek noodzakelijk is. Inmiddels zijn er rondom de school huisjes geplaats t.b.v. de aanwezige vleermuizen. Afhankelijk van het wel/niet migreren van de vleermuizen naar deze huisjes, zal de sloop van het huidige schoolgebouw kunnen plaatsvinden.

8.2.8. Archeologie

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dienen archeologieonderzoeken uitgevoerd te worden. Daaruit moet blijken of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek dient door gemeente Den Haag uitgevoerd te worden t.b.v. bouwrijp opleveren van de bouwkavel.

8.2.9. Stikstof en PFAS

Nieuwbouwplannen in Nederland hebben te maken met striktere handhaving van stikstof- en PFAS-normen. Onderzoek hiervoor dient in overleg tussen gemeente Den Haag en de school uitgezet te worden in het kader van bouwrijp opleveren van het terrein.

8.2.10. Bodemonderzoek

Er dienen geotechnische onderzoeken uitgevoerd te worden om o.a. de draagkracht van de grond op de bouwlocatie te bepalen. Hiermee kan de manier van funderen vastgesteld worden (bijv. fundatie op staal vs. op heipalen). Dit onderzoek dient door opdrachtgever verricht te worden.

8.2.11. Kapvergunning

De bouwkavel wordt bouwrijp opgeleverd door de gemeente. Het eventueel aanvragen van een kapvergunning valt hierdoor onder gemeente Den Haag.

8.2.12. Nutsaansluitingen

De installatieadviseur dient in een vroeg stadium van het project contact te leggen met de NUTS-partijen. Zo kunnen de nodige aansluitingen vroegtijdig aangevraagd worden en komen eventuele problemen m.b.t. netcongestie op tijd aan het licht.

Bijlagen

De bijlagen worden separaat aan dit document gedeeld.

1. **Bijlage A**: Ruimtelijk & Functioneel Programma van Eisen d.d. 14-03-2024 met ref. 1724701-0040.

2. **Bijlage B**: Geüpdatet Technisch Programma van Eisen d.d. 15-09-2023 met ref. 1724701-0036.

3. **Bijlage C**: Financiële faserapportage Definitiefase d.d. 14-09-2023 met ref. 1724701-0043

4. **Bijlage D**: Planning d.d. 05-03-2024 met ref. 1724701-0014