



Bijlage 5 - Pakket van Eisen

Bouwprojectmanager Nieuwbouw & verduurzaming Campus Sevenwolden/Kiim in Heerenveen

Versie 1.0
15 februari 2026

1. Pakket van Eisen

Voor deze aanbesteding zijn er verplichte eisen opgesteld, waaraan de opdrachtnemer moet voldoen.

De werkzaamheden betreffen het bouwprojectmanagement vanaf de (technisch) PvE/definitiefase tot en met de oplevering, ingebruikname en nazorg voor de nieuwbouw van Campus Sevenwolden/Kiim en (optioneel) het verduurzamen van het bestaande gebouw. Binnen de scope vallen de volgende werkzaamheden.

LET OP: De uitvoering van het onderdeel verduurzamen van het bestaande gebouw is afhankelijk van de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek. Dit onderdeel is overeenkomstig de AanbestedingsOpwet wel meegenomen bij de raming van de totale opdrachtwaarde.

1. Procesmanagement en -organisatie

- o Organiseren van het project binnen vastgestelde projectkaders.
- o Zorgen voor de voorbereiding, begeleiding en verslaglegging van projectoverleggen. Wij werken graag met een stuurgroep, projectgroep en ontwerp-/bouwteam. Deze laatste 2 mogen gecombineerd worden (hiervoor zien wij graag uw advies in het plan van aanpak). Wij gaan ervan uit dat u deze groepen leidt. Eventuele werkgroepen geeft de opdrachtgever zelf vorm; u zorgt wel voor aansturing o.b.v. de overall planning.
- o In de projectgroep zit i.i.g.: huisvestingsadviseurs van schoolbestuur, locatieleiders scholen (Campus Sevenwolden en KiiM), de projectleider onderwijshuisvesting van de gemeente en (ad hoc) beleidsmedewerkers van specifieke beleidsterreinen (bv. vastgoed, RO, verkeer, inkoop).
- o De bouwprojectmanager is eerste aanspreekpunt richting de gebruikers en gemeente en zorgt voor verantwoording richting de stuurgroep. De gemeentelijk projectleider is verantwoordelijk voor afstemming met betrokken (beleid)afdelingen en interne besluitvorming (college en gemeenteraad).

2. Planning

Het opstellen, bewaken/bijstellen van de overall planning voor het bouwproces. We zien in uw plan van aanpak graag uw (visie op de) planning terug.

3. Ruimtelijk-functionele uitgangspunten

Het rPvE wordt opgesteld door De Mevrouwen i.s.m. OGMF, de scholen en de gemeente.

4. Technisch PvE

Technische eisen/uitgangspunten moeten nog geformuleerd, afhankelijk van de bouworganisatievorm in een tPvE of vraagspecificatie.

5. Haalbaarheidsonderzoek

Om te komen tot besluitvorming over de optionele aanpassing van het bestaande gebouw (verduurzaming en optimalisatie binnenklimaat) draagt u zorg voor een haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan OGMF een besluit kan nemen om dit al dan niet verder uit werken en uit te voeren. Dit omvat in ieder geval:

- o Inventarisatie mogelijkheden qua aanpassingen (mede i.r.t. MJOP, uitbreiding/nieuwbouw)
- o Raming investering en exploitatie (incl. dekkingsplan)
- o Opstellen van advies ten behoeve van besluitvorming OGMF

6. Duurzaamheid

- o **ENG/NOM** | We streven naar duurzame, toekomstbestendige huisvesting. Naast dat aan minimale eisen uit wet- en regelgeving moet worden voldaan, moet een ENG-gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van het Kwaliteitskader RuimteOK. Extra opties voor NOM moeten worden onderzocht. Keuzes hangen af van investeringen, terugverdientijd, subsidies en/of bereidheid en mogelijkheid van gemeente en partners om extra te investeren.

- o **ZEB** | Het gebouw dient te worden gerealiseerd als een Zero Emission Building (ZEB). Dit betekent dat het gebouw over de gehele gebruiksfase per saldo geen CO₂-emissies veroorzaakt als gevolg van het energiegebruik. Alle benodigde energie voor verwarming, koeling, ventilatie, warmtapwater en gebouwgebonden elektriciteitsgebruik dient volledig te worden opgewekt uit hernieuwbare, duurzame energiebronnen. Het toepassen van fossiele brandstoffen is niet toegestaan; het gebouw dient volledig gasloos te functioneren. Eventuele resterende emissies die voortkomen uit het gebouwgebonden energiegebruik dienen te worden geneutraliseerd door aanvullende duurzame energieopwekking.
- o **Circulaire ambitie** | De gemeenteraad heeft een amendement aangenomen dat circulair bouwen de norm is in Heerenveen. Inmiddels is in een aantal projecten uit het IHP (gerealiseerd of in voorbereiding/uitvoering) de ambitie voor circulair en biobased bouwen verder gedefinieerd. Er wordt aangesloten bij het initiatief 'Samen versnellen: Het nieuwe normaal' van BZK en Cirkelstad. Voor alle IHP-projecten moet circulariteit worden meegenomen. Bij de selectie van adviserende, ontwerpende en uitvoerende partijen is dit een belangrijk punt (nb. een ander IHP-project is pilotproject bij Circulair Friesland). De bouwprojectmanager begeleidt i.s.m. de opdrachtgever bij de formulering van deze ambitie op basis waarvan we partijen selecteren. Ook moet circulariteit (kpi) met een gedegen methodiek (zoals BCI-gebouw) meetbaar worden gemaakt.
- o De opdrachtgever hanteert het 'nieuwe normaal' en dan met name de volgende thema's met het daaraan gekoppeld ambitieniveau:
 - o CO₂ uitstoot < 360
 - o Losmaakbaarheidsindex ≥ 55%
 - o Minimaal 30% non-virgin of biobased materiaalgebruik
 - o BCI-score van > 60%
 - o Levering van een materialenpaspoort, bij voorkeur in BCI Gebouw
- o Voor het project wordt een adviseur duurzaamheid/circulariteit geselecteerd die integraal onderdeel uitmaakt van het ontwerp- en bouwteam. De bouwprojectmanager draagt zorg voor deze selectie en bewaakt integraal de uitwerking van het ontwerp en verantwoording.

7. Locatie

De exacte inpassing op de locatie wordt binnen het project uitgewerkt met OGMF, de gemeente en de omgeving.

- o **Omgevingsplan & vergunningen** | De bouwprojectmanager stuurt op basis van de overall planning de vergunningprocedure aan en zorgt er namens de bouwheer voor dat benodigde onderzoeken worden uitgezet en vergunningen worden verkregen. De architect verzorgt de bouwvergunningaanvraag. De bouwprojectmanager stemt waar nodig af met de gemeente, omwonenden, Welstand en gebruikers. Kosten voor een omgevingsplanprocedure en onderzoeken (bv. flora & fauna, asbest, bodem) zijn geen onderdeel van uw aanbieding; het organiseren daarvan wel. Voor een omgevingsplanprocedure levert u de benodigde informatie en onderbouwingen aan. De gemeente of een extern bureau verzorgt de verdere procedure. De kosten hiervan, evenals kosten van onderzoeken, vallen onder het projectbudget.
- o **Nutsvoorzieningen** | De bouwprojectmanager en installatieadviseur verzorgen de aanvraag en afstemming met Liander. De gemeente ondersteunt en verzorgt in de definitiefase de afstemming met Liander, waarbij de bouwprojectmanager ondersteunt en stuurt o.b.v. de overall planning. Er wordt een aanvraag voor maatschappelijke prioritering gedaan.
- o **Openbare ruimte (terreininrichting + infra)** | De bouwprojectmanager zorgt voor een integraal ontwerp van het gehele plangebied (waaronder de inrichting van (school)pleinen 'binnen de hekken', voorzieningen voor toegang en parkeren en integratie van het totale plangebied. De bouwprojectmanager zoekt actief afstemming met de gemeente.
- o **Sloop** | (organiseren van het) circulair slopen van gebouwdelen (t.b.v. aanheling uitbreiding) en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De bouwprojectmanager adviseert over het organiseren van de sloop en organiseert dit.

8. Communicatie.

Gemeente en opdrachtgever verzorgen in basis de communicatie (nieuwsbrief, website e.d.). De bouwprojectmanager bewaakt de communicatiemomenten in relatie tot de overall bouwplanning en draagt zorg voor voorlichting aan en inspraak van bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden:

- o **Intern** | Belanghebbenden, betrokkenen en achterban (bv. personeel, ouders, MR, RvT).

- o **Gemeente** | De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie richting college en gemeenteraad. De bouwprojectmanager woont op aanvraag (incidenteel) overleggen en informatiebijeenkomsten bij en levert hiervoor de benodigde informatie aan.
- o **Omwonenden en belanghebbenden** | De bouwprojectmanager is aanwezig bij informatiebijeenkomsten en bereidt deze in overleg met de opdrachtgever en de gemeente voor.

9. Financiën & eigendom, beheer & exploitatie

- o **Opstellen begroting c.q. stichtingskostenraming + budgetbewaking** | Het opstellen en actualiseren van een gedetailleerde begroting van reële kosten op basis van te verwachten marktconforme prijzen. Wij verwachten dat u stuurt op financiële en kwalitatieve kaders en uitgangspunten en adviseert (al dan niet o.b.v. informatie van ontwerpende en uitvoerende partijen) over keuzes in het bouwproces in relatie tot de exploitatie. Kosten voor inschakeling van een (externe) bouwkostendeskundige voor een (gedetailleerde) bouwkostenbegroting zijn onderdeel van uw aanbieding.
- o **Opstellen exploitatieopzet (incl. TCO) + businesscase eigen bijdrage** | Deze wordt in de ontwerpfase opgesteld en zo nodig tussentijds, maar sowieso na oplevering, geactualiseerd. U stuurt aan op exploitatiegericht ontwerpen en benoemt kansen om toekomstige lasten te verlagen. Ook zorgt u ook voor een businesscase om de mogelijkheden voor een eigen bijdrage van het schoolbestuur in beeld te krijgen.
- o **Inventariseren subsidiemogelijkheden** | Laten onderzoeken van en adviseren over subsidiemogelijkheden in de breedste zin (bv. duurzaamheid, energieneutraal bouwen, pleininrichting, leefbaarheid, sport, gezondheid). U zorgt voor de overall coördinatie en onderzoek naar subsidiemogelijkheden (aansturen gespecialiseerde subsidiebureaus). Met gebruikers wordt bepaald welke aanvragen te doen en wie dit verzorgt. U hoeft de aanvragen niet zelf te doen.
- o **Mogelijkheden circulariteit/duurzaamheid** | U werkt deze in samenwerking met het projectteam en in te schakelen adviseur duurzaamheid/circulariteit uit. Vanuit de gemeente is daarbij ondersteuning vanuit de projectleider onderwijshuisvesting, de verantwoordelijk medewerker voor duurzaamheid/circulariteit en Circulair Friesland. Kosten voor deze ondersteuning (incl. bv. BCI-berekeningen en toetsingen) zijn geen onderdeel van uw aanbieding. U bewaakt en borgt in het proces dat dit onderwerp wordt meegenomen en daagt partijen uit om op proactieve wijze binnen het project het maximale resultaat eruit te halen.

10. Selectie ontwerpende & uitvoerende partijen.

Adviseren over- en uitwerken van selectiedocumenten en begeleiden van selecties en contractvorming van partijen voor het ontwerp en de bouw. U houdt rekening met het inkoopbeleid van de gemeente Heerenveen en de daarin genoemde drempelbedragen.

OGMF start in samenwerking met Purchase Matters de selectiefase voor de selectie van de architect op in Q1 2026. Projectmanager pakt deze aanbesteding op vanaf gunningsfase.

11. Begeleiding voorbereiding, ontwerp en uitvoering

Wij gaan ervan uit dat u gedurende het voorbereidingsproces deelneemt, bewaakt en adviseert en uw kennis en ervaring in alle fasen inbrengt. Dat houdt o.a. in:

- o Leidinggeven aan en zorgdragen voor afstemming tussen betrokken partijen.
- o Zorgdragen voor maximale integratie van de visie en het PvE van het CIKC in het ontwerp.
- o Opstellen beslis-/fasedocumenten en adviseren over te nemen besluiten.
- o Procesbeheersing en advisering (tijd, geld, kwaliteit, informatie, risico's en organisatie).
- o Toetsing van contractdocumenten en ontwerp aan vooraf gestelde kaders.
- o Aansturen/bewaken van verkrijging van benodigde vergunningen vanuit de overall planning.
- o Vanuit overall planning bewaken en aansturen van in-/externe communicatie.
- o De directievoering (inclusief oplevering, inhuizing en nazorg).
- o Het houden van toezicht op de bouw.
- o Zorgdragen voor goede overdracht van data (revisiedossier).
- o Financiële projecteindafrekening en afstemming met de opdrachtgever en gemeente.

12. Buiten scope opdracht projectmanager

De volgende werkzaamheden zijn geen onderdeel van de opdracht. Wel verwachten we op basis van de overall planning sturing op tijdige aanlevering van relevante input voor het bouwproces.

- o [Eigendom, beheer & exploitatie](#) | Opstellen van aktes voor eigendom, ingebruikgevingsovereenkomsten en huur(intentie)overeenkomsten regelen partijen zelf.
- o [Coördineren losse inrichting school en gymzalen](#) | Meubilair met uitzondering van aard- en nagelvast maatwerkmeubilair. Alle losse inrichting (meubilair) regelen gebruikers zelf inclusief de aanbesteding.
- o [Juridische toetsing](#) | Hiervoor schakelen we de jurist van OGMF, gemeente of een extern deskundige in.
- o [Duurzaamheidsadvies \(circulariteit/duurzaamheid\) en het opstellen van BCI-berekeningen](#) | Hiervoor wordt een adviseur ingeschakeld. De bouwprojectmanager zorgt voor de selectie van deze adviseur en proactieve integratie in het ontwerp- en bouwproces.
- o [Verhuizing](#) | Organiseren en coördineren van verhuisbewegingen regelen de gebruikers zelf.
- o [Tijdelijke huisvesting](#) | Uitgangspunt is dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is. Indien tijdens de bouw toch tijdelijke maatregelen nodig zijn (bijvoorbeeld bij het aanhelen van de bestaande bouw), behoort het organiseren/realiseren van deze tijdelijke huisvesting en/of interne verhuisbewegingen niet tot de scope van de opdracht. Wel vindt in relatie tot de planning afstemming plaats met de scholen, gemeente, bouworganisatie etc. Dit behoort wel tot de opdracht.