



Tijdelijke huisvesting aan de Socrateslaan 24 in Zeist,
in opdracht van SVS Zeist namens de gemeente Zeist.

Programma van eisen

Projectnummer: 2977
Datum: 16-02-2026
Versie 1.0

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Situatie	3
1.3 Opdracht	3
1.4 Voorbehouden realisatiefase	3
2. Uitvraag	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Functionele aspecten	4
2.2.1 <i>Type ruimten</i>	4
2.2.2 <i>Ontwerp</i>	7
2.3 Technische aspecten	7
2.4 Ingebruikname	10
BIJLAGEN	11
BIJLAGE 1	12
<i>Situatietekening tijdelijke huisvesting 2977 – th00</i>	12

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De Stichtse Vrije School Zeist heeft een vernieuwbouw en een uitbreiding van het bestaande schoolgebouw in voorbereiding. Om werkzaamheden aan het bestaande schoolgebouw uit te voeren is er een tijdelijke huisvesting nodig om de schoolactiviteiten door te laten lopen.

De school voor voortgezet vrijeschoolonderwijs is gevestigd in het Lyceumkwartier van de gemeente Zeist. De pedagogische visie is gebaseerd op het antroposofische mensbeeld.

1.2 Situatie

De beoogde bouwlocatie voor de tijdelijke huisvesting is aan de voorzijde van het bestaande schoolgebouw aan de Socrateslaan 24.

Het hiervoor slopen van Socrateslaan 26, het verwijderen van de groenvoorziening en bestrating valt buiten deze opdracht.

Het ontwerp past binnen de grenzen van de aangewezen locatie tijdelijke huisvesting en altijd binnen de perceelgrenzen. Het te gebruiken gebied is weergegeven op tekening 2977 – th00 bijgevoegd als bijlage.

1.3 Opdracht

De opdracht kan worden opgedeeld in 2 fases. De 1^e fase is het voortraject, daarin verwacht de school inspraak in het definitieve ontwerp. De 2^e fase is het plaatsen, leveren, gebruiken en verwijderen van de tijdelijke huisvesting.

De taak van de opdrachtnemer in de 1^e fase is het samen met de opdrachtgever komen tot een definitief ontwerp dat bruikbaar is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij zijn de specifieke wensen van de Stichtse Vrije School belangrijk. De tijdelijke huisvesting moet bruikbaar zijn voor onderwijs dat past bij hun onderwijskundige visie.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opstellen en aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning. Hieronder vallen alle benodigde tekeningen en berekeningen voor het krijgen van de omgevingsvergunning. De stukken moeten de kwalitatieve en kwantitatieve informatie bevatten zodanig dat er geen belemmeringen ontstaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De tijdelijke huisvesting moet medio juli 2026 klaar zijn voor verhuizing en september 2026 voor in gebruik name.

1.4 Voorbehouden realisatiefase

Opdrachtnemer houdt ook rekening met de onderstaande voorbehouden;

- Besluit omgevingsvergunning voor het plaatsen van de tijdelijke huisvesting.
- Bestuurlijk besluit van de Gemeente Zeist voor de realisatiefase van de tijdelijke huisvesting.

2. Uitvraag

2.1 Inleiding

De uitvraag heeft als uitgangspunt de minimale basiskwaliteiten die gesteld zijn aan de tijdelijke huisvesting. Daarbij wordt uitgegaan van een huisvesting die voldoet aan de huidige wet- en regelgeving voor onderwijs en de Bbl tijdelijke huisvesting. Daarnaast wordt er uitgegaan van Frisse scholen klasse B voor de luchtverversing (versie 2025).

De tijdelijke huisvesting moet voldoen aan de wet- en regelgeving voor een tijdelijk gebouw bestemd voor onderwijs aan 760 leerlingen en de bijhorende formatie. De tijdelijke huisvesting moet in gebruik zijn tijdens de bouwwerkzaamheden aan het bestaande schoolgebouw. Uitgaande van een bouwtijd van 24 maanden.

Resultaat van de uitvraag is een opgave van de totaalprijs en een functionele plattegrond die als uitgangspunt dient voor de uitwerking naar een definitief ontwerp.

In dit document worden 2 deelaspecten verder uitgeschreven. Dat is het functionele aspect en het technische aspect.

2.2 Functionele aspecten

2.2.1 Type ruimten

De ruimten kunnen worden onderverdeeld in de volgende groepen met bijhorende aantal en/of hoeveelheid zoals het nu in de huidige school aanwezig is;

- | | |
|---------------------------|---|
| - Onderwijslokalen | 42x |
| - Grote zaal | 300 m2 |
| - Aula / keuken / kantine | 670 / 20 / 110 m2 |
| - Mediatheek | 120 m2 |
| - Toiletten | 50x (onderverdeeld in kinderen, docenten en op sekse) |
| - Medewerkerskamer | 110 m2 |
| - Kantoorruimten | 280 m2 |
| - Spreekkamers | 160 m2 |
| - Bergingen / werkkasten | 800 m2 |
| - Installatieruimten | |

De school heeft de volgende clustering aangegeven als startpunt van de plaatsing van de units op het beschikbare terrein.

Cluster 1; Receptie, kantoren (oa. secretariaat) en conciërges)

Cluster 2; Aula / kantine en grote zaal

Cluster 3; 10 lokalen middenbouw

Cluster 4; Geluid producerende vakken, 9 lokalen, handvaardigheid, muziek, textiel en tekenen.

Cluster 5; Scheikunde, biologie en natuurkunde

Cluster 6, Overige theorielokalen

2.2.1.1 Onderwijslokalen

De onderwijslokalen hebben een oppervlakte van ongeveer 56 m². Het heeft de voorkeur dat een lokaal de verhouding 8x7 heeft. Uitgangspunt is een bezetting van 30-35 personen, hierin zijn inbegrepen leerlingen, docent en eventuele onderwijsassistenten.

Plafondhoogte in de klaslokalen minimaal 2800 mm.

Deuren zijn voorzien van een strook glas of een zijlicht ten behoeve van visuele verbinding.

De lokaalwand die grenst aan de verkeersruimte voorzien van een garderobe voorziening aan de zijde van de verkeersruimte. Rekening houden met het aantal genoemde personen.

Klaslokalen voorzien van minimaal 8 WCD (gebouwinstallaties niet meegerekend), klaslokalen voorzien van aansluitpunten voor digibord. Klaslokalen voorzien van minimaal 1 dubbel datapunt per wand.

Klaslokalen voorzien van aansluitpunt voor WIFI.

Klaslokalen voorzien van ophangstelsysteem aan wand (minimaal 2 wanden, +/- 15 m¹)

Per klaslokaal 1 uitstortgootsteen plaatsen met warm- en koudwater voorziening.

De lokalen die bedoeld zijn voor het geven van ICT onderwijs uitrusten met genoeg WCD voor het geven van ICT onderwijs aan een hele klas.

De lokalen die bedoeld zijn voor het geven van Natuurkunde/scheikunde en/of biologie uitrusten met alle benodigdheden voor dit onderwijs en aanvullende ruimte voor de ondersteuning van dit onderwijs denk aan een technisch onderwijsassistent (TOA). Voor het geven van dit onderwijs is een gasvoorziening nodig.

De lokalen die bedoeld zijn voor het geven van muziek vakken voldoende afstand geven tot andere vakken of voorzien van geluidswerende wanden.

2.2.1.2 Grote zaal

Deze zaal heeft als functie het geven van drama- en/of muziekonderwijs. De ruimte heeft een rechthoekige verhouding. Hier moet rekening gehouden worden met een bezetting van +/- 100 mensen. Er moet een podium (hoogte circa 600 mm, 3 treden, diepte 2500 mm) gemaakt worden op een van de korte zijde van de rechthoek.

In de grote zaal een vrije hoogte van 4000 mm.

Aan het plafond moet er verlichting en geluidsinstallatie gemonteerd kunnen worden die het gebruik als theater met voorstelling mogelijk maakt.

Voor deze ruimte een aantal van 25 dubbele WCD aanhouden, dit is exclusief de WCD nodig voor de verschillende installaties, verlichting en geluidsvoorziening aan het plafond.

2.2.1.3 Aula / keuken / kantine

De ruimte heeft als functie het opvangen van de scholieren buiten de geroosterde lestijd die ze in een klaslokaal zijn. De vorm van de ruimte is in mindere mate van belang. Wel is het wenselijk dat de keuken en de kantine aangrenzend aan de aula zijn voor de uitgifte van eten tijdens de pauze momenten.

In de aula een plafondhoogte van 4000 mm.

Keuken bij de kantine met de volgende apparatuur; werktafel (3x600 mm), tosti apparaat, spoeltafel (3x600 mm) met hendel mengkraan, inductie kookplaat met afzuigvoorziening, hete luchtoven, koelkast met vriesgedeelte (2x), koffieapparaat, waterkokers.

Deze onderdelen opnemen in de aanbidding. De opdrachtnemer moet bij opdracht kijken of bestaande onderdelen uit de huidige keuken gebruikt kunnen worden in de tijdelijke huisvesting. Naast alle WCD voor de apparatuur nog 10 WCD opnemen.

2.2.1.4 Mediatheek

In de mediatheek 8 vaste computer werkplekken plaatsen. Er moet ook één vaste plek zijn voor de balie van de medewerkers van de mediatheek.

De vloer moet geschikt zijn voor het dragen van boekenkasten. De opdrachtnemer moet rekening houden met een boekenkast van 2-2,5 meter hoog gevuld met boeken.

In de mediatheek een vrije hoogte van 3000 mm.

2.2.1.5 Toiletten kinderen

Sanitair uitvoeren volgens de geldende Arbo normen. Deze norm geldt voor het aantal als voor de functionele werking van de toiletten.

MIVA inrichting volgens de geldende normen. Minimaal 1 die integraal toegankelijk is.

Verlichting doormiddel van LED armaturen op bewegingsmelder.

Vloerafwerking toiletruimten voorzien van antislip laag, ter voorkoming van uitglijden. Kleurstelling in overleg.

Inrichting toiletruimten, hangende wc's met softclose bril/deksel. Wastafel in voorruimte voorzien van koudwater kraan en spiegel, wc rolhouders en handdoeksysteem in de toilethokjes.

Toiletdeuren voorzien van vrij-bezet slot, deuren toilethokjes hebben geen glas. Toegangsdeur tot de voorruimte toiletten hebben wel een zijlicht of glasvlak.

2.2.1.6 Toiletten docenten

Sanitair uitvoeren volgens de geldende Arbo normen. Deze norm geldt voor het aantal als voor de functionele werking van de toiletten.

Verlichting doormiddel van LED armaturen op bewegingsmelder.

Vloerafwerking toiletruimten voorzien van antislip laag, ter voorkoming van uitglijden. Kleurstelling in overleg.

Inrichting toiletruimten, hangende wc's met softclose bril/deksel. Wastafel in voorruimte voorzien van koudwater kraan en spiegel, wc rolhouders en handdoeksysteem in de toilethokjes.

Toiletdeuren voorzien van vrij-bezet slot, deuren toilethokjes hebben geen glas. Toegangsdeur tot de voorruimte toiletten hebben wel een zijlicht of glasvlak.

2.2.1.7 Medewerkerskamer

In de medewerkerskamer een pantry maken met voldoende WCD voor vaatwasser, boiler en koffiemachine. Medewerkerskamer voorzien van minimaal 20 dubbele WCD (gebouwinstallaties niet meegerekend)

2.2.1.8 Kantoorruimten

Er zijn minimaal 9 aparte kantoorruimten. Kantoren voorzien van WCD en data aansluitingen minimaal 4 per kantoor.

2.2.1.9 Spreekkamers

Er is minimaal 1 spreekkamer voor overleg van 5 personen, daarnaast zijn er minimaal 2 spreekkamers voor overleg van tenminste 10 personen.

Spreekkamers voorzien van WCD en data aansluitingen. Minimaal 2 per ruimte

2.2.1.10 Bergingen / werkkasten

Bergingen hebben geen daglicht eis. Werkkasten voorzien van een uitstortgootsteen en water (warm- en koudwatervoorziening). 2 WCD per berging en/of werkkast opnemen voor het opladen van apparatuur.

Bergingen voorzien van LED verlichting op bewegingsmelders.

2.2.1.11 Verkeersruimten

Verkeersruimten voorzien van minimaal 2 dubbele WCD per m2.

Verkeersruimte bij een entree voorzien van een droogloopmat Forbo Coral, kleur in overleg.

2.2.2 Ontwerp

De opdrachtnemer komt met een voorstel voor de indeling van de ruimten op het beschikbare terrein. De opdrachtnemer houdt hierbij rekening met de clustering van de ruimten zoals beschreven. De opdrachtnemer begeleidt de ontwerpsessie waarbij samen met de gebruiker, en de aanvullende adviseurs van de gebruiker om zo tot een overeenstemming en plattegrond te komen voor het realiseren van de tijdelijke units.

2.2.2.1 Architectonische uitgangspunten

Simpel en helder volume, gevelbekleding bestaat uit een soort materiaal, mogelijkheid voor kleurschakering in de gevel, dit wordt bepaald in overleg met architect en opdrachtgever.

Gevelbekleding moet voldoen aan de brandwerendheidseisen van de VRU.

Gebouw staat op een lage plint van beton of steen.

Units mogen afleesbaar zijn in de gevel maar moeten meegenomen worden in het uitgewerkte ontwerp.

Kozijnen zijn ontworpen en laten de achterliggende ruimten voldoen aan de Bbl.

Dakafwerking volgens de Bbl en geschikt voor installaties zoals; zonnepanelen en luchtbehandeling.

Er mogen geen leidingen voor de gevel langs lopen, transportleidingen lopen binnendoor via schachten.

2.3 Technische aspecten

Dit document voorziet in een begeleiding van de technische uitvraag waaraan de tijdelijke huisvesting moet voldoen. Daarbij wordt uitgegaan van een huisvesting die voldoet aan de huidige wet- en regelgeving voor onderwijs en de Bbl tijdelijke huisvesting. Voor de ruimte gelden onder andere de bovenstaande eisen voor de specifieke ruimten aangevuld met onderstaande meer algemene technische aspecten.

00 Algemeen

Indien de regelgeving een hogere eis op geeft dan in dit document beschreven is de regelgeving leidend. Regelgeving die leidend is;

- Besluit bouwwerken leefomgeving, toetsing voor tijdelijk huisvesting
- Frisse scholen B

BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna

- NEN normen
- Omgevingswet gemeente Zeist
- VRU, Veiligheidsregio Utrecht / brandweer
- Arbo voorschriften
- Handboek voor toegankelijkheid
- Legionella preventie

De opdrachtnemer heeft na oplevering van de tijdelijke huisvesting deugdelijke gebruiksaanwijzingen, onderhoudsvoorschriften en revisietekeningen voor de opdrachtgever. Aanlevering van de documenten digitaal in het format PDF/DWG.

De opdrachtnemer stelt een BLVC plan op voor zowel de ontwerpfase, de uitvoeringsfase en de gebruiksfase, zoals vereist in wet- en regelgeving.

De opdrachtnemer zal in overleg met de opdrachtgever een verkeerscirculatieplan op stellen voordat op de locatie gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

Voor de contractperiode aan te houden minimaal de bouwtijd aan de bestaande school, is er een adequate opstal- en brandverzekering afgesloten door de opdrachtnemer. Opdrachtnemer levert een kopie hiervan aan de opdrachtgever.

12-17 Grondwerk en terrein

Terreinverharding en hekwerken vallen buiten de opdracht voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting.

Overgang tussen aangrenzend terrein en tijdelijke huisvesting mag niet groter zijn dan 20 mm voor integrale toegankelijkheid. Opdrachtnemer moet een voorziening meenemen zoals trap en/of hellingbaan.

De opdrachtnemer moet na het verwijderen van de tijdelijke huisvesting het gebruikte terrein weer herstellen in naar de ontvangen staat.

20-23 Fundering

De fundering moet functioneel passen bij het gebouw en toegespitst zijn op de locatie.

Vloeren zijn van beton. De toelaatbare vloerbelasting moet passen bij het gebruik.

30 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

Buitendeuren met glas en SKG 3*** hang- en sluitwerk conform NEN 5096. Buitendeuren ook voorzien van deurdrangers en een windhaak.

Alle ruimten hebben te openen raamkozijnen in het buitenkozijn. Buitenramen zijn te openen als de screens naar beneden zijn.

Binnenkozijnen

Binnendeuren HPL deuren die voldoen aan de Bbl, kleur in overleg. Deuren afsluitbaar uitvoeren, opdrachtnemer levert een sluitplan aan.

Deuren naar klaslokalen, medewerkerskamer, spreekkamers, toiletten en kantoren voorzien van een glasvlak of zijlicht bij de deur.

Deuren volgens de geldende normen voorzien van deurdragers en kleefmagneten die gekoppeld zijn aan de brand- en ontruimingsinstallatie.

33 Dakbedekking

Dakbedekking voldoet aan geldende FM Approval norm en bruikbaar voor toepassing van installaties en zonnepanelen.

Het dak dient veilig bereikbaar te zijn voor het uitvoeren van onderhoud. Er dient een permanente valbeveiligingsvoorziening te zijn aangebracht zodat het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd kan worden.

34 Beglazing

De beglazing in binnenkozijnen is conform de geldende norm uitgevoerd in veiligheidsglas. Glas en ramen voldoen aan de geldende normen vanuit de Bbl en de regels voor veiligheidsglas.

38 Gevelschermen

Zonwering toepassen bij de ramen, screens, elektrische bedienbaar per ruimte.

44 Plafond- en wandsystemen

Vloeren, plafonds en wanden zijn zo geluidswerend uitgevoerd dat de aangrenzende functies geen overlast ondervinden. Ze voldoen daarmee aan de eisen van nagalmtijden volgens Frisse scholen klasse B.

Plafond uitvoeren als systeemplafond, hierin LED armaturen toepassen als verlichting.

Systeemplafond 600x600 mm, kleur wit.

Wanden verstevigen voor onderstaande voorzieningen;

- 1x digibord per klaslokaal
- Omvormers zonnepanelen
- MIVA toilet inrichting
- Kapstokken
- Installatieonderdelen zoals alarm en patchkasten.

48 Behangwerk, vloerafwerking en stoffering

Alle wanden zijn afgewerkt met een wandafwerking aan beide zijden.

De sanitaire ruimten hebben een wandafwerking tot aan het plafond die eenvoudig te reinigen is tot aan het plafond.

Vloerafwerking met een goede stroefheid conform NEN 7909

Vlakheidsklasse vloeren conform gebruik conform NEN 2747 klasse 4.

Vloerafwerking is linoleum of gelijkwaardig. Het toepassen van dilatatieprofielen over de module naden heen is niet toegestaan. De vloerafwerking over deze naden leggen.

50-51 Buiten- en binnenriolering

Riolering vuilwater en hemelwater tot 1 meter buiten de buitengevel van tijdelijke huisvesting.

Aansluiting op bestaande riolering later te bepalen.

52 Waterinstallaties

Waterinstallaties tot 1 meter buiten de buitengevel van de tijdelijke huisvesting, daarna aansluiten op bestaande waterleiding, precieze locatie later te bepalen.

54 Brandbestrijdingsinstallaties

Brandmeldinstallatie en inbraakinstallatie bedieningspaneel en codekasten plaatsen bij hoofdentree.

Inbraakinstallatie met melders bij de buitendeuren en ramen, melders in de klaslokalen en de centrale ruimten.

Brandslanghaspels en brandblussers volgens de geldende normen en ter goedkeuring van de VRU, maar minimaal 1 per verdieping/gebouwdeel. Bij ingebruikname voorzien van de benodigde keuring.

Technische ruimte voorzien van rookmelders. Boven de toegangsdeur een signalering aanbrengen.

Ontruimingsplattegronden door opdrachtnemer aan te leveren en te monteren in een kliklijst.

Nood- en vluchtverlichting volgens de wet- en regelgeving.

55 Gasinstallaties

Gasvoorziening tot 1 meter buiten buitengevel van de tijdelijke huisvesting, daarna aansluiten op bestaande gasleiding, precieze uitwerking en locatie later te bepalen.

60 Verwarmingsinstallaties

Verwarmingssysteem die voldoet aan de Frisse scholen klasse B.

61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De luchtbehandeling en ventilatie voldoet aan de geldende normen en Frisse scholen klasse B.
Ventilatie door CO2 sturing die voldoet aan de Frisse scholen klasse B.

Mechanische ventilatie in toiletruimten

70 Elektrotechnische installaties

Elektronische installatie tot 1 meter buiten de buitengevel van de tijdelijke huisvesting. SVS Zeist zit op dit moment in een netcongestie traject. De tijdelijke huisvesting moet aansluiten op de huidige aansluiting (111 kVA, 3x 160A) of een oplossing bieden voor het leveren van het extra vermogen. Elektrapunten volgens de geldende norm, meterkast op de begane grond, dicht bij entree.

Aansluitpunten voor installaties zijn niet meegenomen in de opgave voor WCD's per ruimte.

Opdrachtnemer levert voor het totaal maar ook voor alle losse HVK of OVK een groepen indeling lijst aan.

Verlichting in ruimten doormiddel van LED armaturen opgenomen in systeemplafond. Kleur van het licht en lichtsterkte voldoet aan het geven van onderwijs.

Datapunten nummeren, ruimtenummer en volgnummer.

Datapunten vast leggen in een logboek, alle datapunten hebben een 100% levering.

Zonnepanelen opleveren met de bijhorende scope 12 keuring en alle aanvullende voorzieningen die de verzekering van de opdrachtgever vraagt. De verzekering van de zonnepanelen is door de opdrachtnemer af te sluiten voor de contractperiode.

Gevelverlichting moet worden aangebracht bij toegangsdeuren en op plaatsen waar het nodig is voor oriëntatie, inbraak of ter preventie van vandalisme.

80 Liftinstallaties

Liftinstallatie voor de integrale toegankelijkheid van het gebouw.

2.4 Ingebruikname

Na de realisatiefase is het gebouw functionerend voor ingebruikname. De ruimten zijn allemaal bruikbaar zoals bedoeld en bezemschoon. De losse inventaris kan worden geplaatst en de apparatuur kan worden aangesloten.

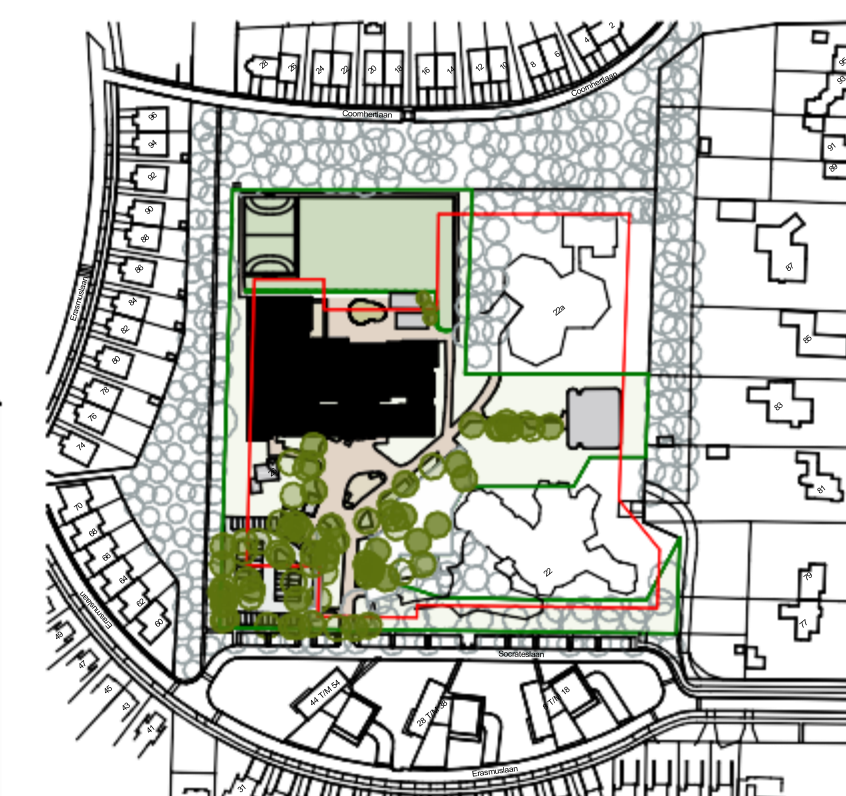
Alle veiligheidsvoorzieningen zijn getest en gecertificeerd en bruikbaar voor de gebruikers.

Het gebruik van het gebouw is toegestaan door de omgevingsvergunning verlenende instanties.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Situatietekening tijdelijke huisvesting 2977 – th00



Peil = 0 = +/- ... mm + NAP



Tijdelijke huisvesting Stichtse Vrije School aan de Socrateslaan 24 in Zeist
in opdracht van Stichtse Vrije School

Situatie	B 14-01-2026
	A 09-12-2025
	28-11-2025
	1:200, 1:2000
	A1

2977

th00

BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna

Kamerlingh Onnesstraat 3 - 3817 JR Amersfoort - Telefoon 033-4613972
www.blokhuisbraakman.nl - architectenbureau@blokhuisbraakman.nl