



Stedelijk Dalton Lyceum
.....
Faserapportage definitiefase
locatie mavo/havo

DALTON STEDELIJK
LYCEUM
DORDRECHT
MAVO | HAVO

Opdrachtgever	Stichting voor Openbaar Onderwijs in Dordrecht
Project	PvE Stedelijk Dalton Lyceum Dordrecht
Datum	24 oktober 2025
Referentie	P2000078-0040.2.0
Auteur(s)	mevrouw I. van Erp mevrouw ir. L.J. Kröse

.....
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
4.	Kwaliteit	8
4.1.	Ruimtelijk Functioneel Programma van eisen	8
4.2.	Technisch Programma van Eisen	8
5.	Financiën	9
5.1.	Budget vanuit het IHP	9
5.2.	Investeringskosten	9
5.3.	Begroting HEVO	9
5.4.	Budgetverdeellijst	10
5.5.	IHP budget versus begroting	11
6.	Tijd	12
6.1.	Overall projectplanning o.b.v. doorlooptijden	12
6.2.	Deelplanningen	12
6.3.	Overheidsprocedures	12
7.	Kansen en risico's	13
7.1.	Risico's	13
7.2.	Kansen	13
8.	Vervolgstappen	14
8.1.	Procesmatige stappen	14
8.1.1.	Selectie adviseurs	14
8.1.2.	Selectie uitvoerende partijen	14
8.1.3.	Bepalen bouworganisatievorm	14
8.2.	Procedures met betrekking tot wet- en regelgeving	15
8.2.1.	Omgevingsplan	15
8.2.2.	Waterschap	15
8.2.3.	Vooroverleg welstand	15



8.2.4.	Aanvraag omgevingsvergunning	15
8.2.5.	Milieuvergunning	15
8.2.6.	Flora en fauna/Natuurbeschermingswet	16
8.2.7.	Archeologie	16
8.2.8.	Stikstof en PFAS	16
8.2.9.	Bodemonderzoek	16
8.2.10.	Kapvergunning	16
8.2.11.	Nutsaansluitingen	16

Bijlagen 17

1. Inleiding

Voor u ligt de “Faserapportage definitiefase” voor het nieuwbouw project Stedelijk Dalton Lyceum – mavo/havo. Deze dient ter afsluiting van de definitiefase.

Stichting voor Openbaar Onderwijs in Dordrecht staat voor de opgave om de onderwijshuisvesting van het Stedelijk Dalton Lyceum op twee locaties te vernieuwen. Beide locaties van het Stedelijk Dalton Lyceum (verder: SDL) zijn dan ook opgenomen in het IHP 2024-2039 van gemeente Dordrecht. De bestaande huisvestingen van de locatie **Kapteynweg (Mavo/Havo)** en **Overkampweg (VWO)** van het SDL moeten binnen een termijn van circa 5 jaar stevig aangepakt worden. Dit om de komende 40 jaar weer te kunnen voldoen aan de gestelde eisen om goed onderwijs te kunnen geven en het Dalton Lyceum te huisvesten. Hiervoor heeft voor beide locaties een Huisvestingsonderzoek plaatsgevonden met onderstaande conclusie:

- **Locatie Mavo/Havo (Kapteynweg):** voor deze locatie is vernieuwbouw van het bestaande gebouw en nieuwbouw van de gymzalen de beste optie gebleken.
- **Locatie VWO (Overkampweg):** voor de VWO locatie is gekozen om nieuwbouw te realiseren voor 869 leerlingen op een nader te bepalen locatie.



Locatie Mavo/Havo (Kapteynweg)



Locatie VWO (Overkampweg)

Dit fasedocument Definitiefase is specifiek geschreven voor het SDL – locatie Mavo/Havo. Voor locatie VWO is een separaat document opgesteld.

In opdracht van Stichting voor Openbaar Onderwijs Dordrecht heeft HEVO samen met de werkgroep en overige betrokkenen intensief gewerkt aan de definitiefase.

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

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

2. Organisatie en communicatie

De definitiefase omvat het opstellen van een Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen én het Technisch Programma van Eisen. Deze zijn opgenomen als **Bijlage A** en **Bijlage B** van dit document. Hiertoe was HEVO als adviseur betrokken in deze fase. De adviseurs die het ontwerpteam zullen vormen, zullen na deze fase geselecteerd worden.

Ten behoeven van de communicatie is er een Communicatie- en participatieplan opgesteld. Zie hiervoor **Bijlage C**.

2.1. Overzicht betrokken partijen

- Opdrachtgever: Stichting voor Openbaar Onderwijs in Dordrecht
- Gebruiker: SDL – Mavo/Havo
- Gemeente: Gemeente Dordrecht
- 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 rollen voor medewerkers van de gemeente, het schoolbestuur en het SDL-Mavo/Havo. Voor het proces wordt de volgende organisatiestructuur voorgesteld:



Afbeelding 1: Projectorganisatie.

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

Projectgroep: 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 projectgroep 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.

Werkgroepen: deze zijn verantwoordelijk voor deeltaken en worden door de projectgroep aangestuurd, na mandaat van de stuurgroep. Bij de werkgroepen kan er o.a. gedacht worden aan werkgroepen binas, sport of algemene ruimten.

3. Informatie

3.1. Uitgangspunten

De volgende documenten vormen het uitgangspunt voor de definitiefase:

1. Rapportage Huisvestingsonderzoek Mavo/Havo-locatie Kapteynweg d.d. 12-09-2024 met ref. 1695504-0070.
2. Online beschikbare informatie met betrekking tot o.a. de identiteit en de visie op het onderwijs van het SDL – Mavo/Havo.

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. 23-10-2025 met ref. P2000078-0032.
- **Bijlage B:** Technisch Programma van Eisen d.d. 23-10-2025 met ref. P2000078-0020
- **Bijlage C:** Communicatie- en participatieplan d.d. 8-10-2025 met ref. P2000078-0037
- **Bijlage D:** Kostenplan vernieuwbouw Kapteynweg 15-9-2025 met ref. P2000078-0044
- **Bijlage E:** Budgetverdeellijst versie 0 d.d. 8-10-2025 met ref. P2000078-0048

4. Kwaliteit

Tijdens de definitiefase zijn het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen (RFPvE) en het Technisch Programma van Eisen (TPvE) opgesteld. In deze programma's van eisen worden de basisuitgangspunten verwoord waar de nieuwe huisvesting van het SDL-Mavo/Havo aan moeten voldoen.

4.1. Ruimtelijk Functioneel Programma van eisen

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 vernieuwbouw.

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



Afbeelding 2: processchema PVE.

Het RFPvE is 'bottom-up' vervaardigd, waarbij een brede vertegenwoordiging vanuit het onderwijs en de onderwijsclusters betrokken waren. Deze vormden 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. Na een werksessie met vertegenwoordiging van zowel locatie VWO als Mavo/Havo, waarin verschillende technische principes zijn besproken, is het TPvE vastgesteld.

5. Financiën

5.1. Budget vanuit het IHP

Het vastgesteld IHP 2024-2039 gaat uit van een investeringsbudget voor 896 leerlingen van €22.900.000,- voor de vervangende nieuwbouw en aanvullend € 1.800.000,- voor de meerkosten verduurzaming; totaal € 24.700.000,-, prijspeil januari 2023. Als dit vertaald wordt naar de huidige uitgangspunten:

- Indexering januari 2023 naar september 2025 conform BDB schoolgebouwen nieuwbouw bedraagt + 7,71%.
- Aantal leerlingen van 896 leerlingen naar 1.038 leerlingen; het bruto vloeroppervlak is vergroot van 7.108 m² naar 8.273 m²; toename van 16,39%. Dit is 6.906 m² onderwijs en 1.365 m² sport.

Het nieuwe budget vanuit het IHP zal met bovenstaande uitgangspunten **€ 30.964.826,-** incl. btw, exclusief sloopkosten, bedragen.

5.2. Investeringskosten

Op basis van het RFPvE, het TPvE en de doorlooptijdenplanning zijn de investeringskosten door HEVO begroot. Deze begrotingen zijn inclusief btw en hebben als prijspeil september 2025. Deze begrotingen zijn als **bijlage D** opgenomen.

De investeringskosten voor de vernieuwbouw van de locatie mavo-havo bedragen **€ 28.403.902,-**, inclusief btw. Dit is opgebouwd uit € 27.597.223,- voor de bouwkosten vernieuwbouw mavo/havo en de nieuwbouw van 3 gymzalen. Daarnaast een post voor sloopkosten van € 806.679,- incl. btw.

In de begroting voor de locatie mavo-havo is de demarcatie tussen de deelinvesteringskosten voor de vernieuwbouw van de school en voor de nieuwbouw van de gymzalen opgenomen. De bouwkosten voor de vernieuwbouw van de school en de nieuwbouw van de gymzalen zijn separaat inzichtelijk binnen de totale bouwkosten.

Belangrijke uitgangspunten voor het kostenplan zijn geweest:

- Stichting voor openbaar Onderwijs in Dordrecht treedt bij de realisering van de nieuwbouw op als bouwheer.
- De vernieuwbouw wordt ontworpen voor 1.038 leerlingen en heeft daarmee een ruimtebehoefte van 6.908 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor de school.
- De nieuwbouw sportvoorziening heeft een ruimtebehoefte van 1.365 m² op basis van 3 standaard gymzalen met ieder een zaalgrootte van 21x12 m.
- De vernieuwbouw wordt een Energie Neutraal Gebouw (ENG) en gasloos. Hierbij heeft het verbeteren van de schil prioriteit boven het plaatsen van zonnepanelen.

5.3. Begroting HEVO

De totale investeringskosten bestaat uit onderstaande onderdelen:

- **Grondkosten:** er zijn geen grondkosten opgenomen voor de verwerving of bouwrijp maken van het terrein. De vernieuwbouw vindt plaats op het terrein van de Stedelijk Lyceum op de Kapteynweg 3.
- **Sloopkosten:** Sloopkosten zijn, indien van toepassing, opgenomen in de bouwkosten. Dit zijn de sloopkosten van ten behoeve van de vernieuwbouw van de school en de totale sloop van de gymzalen.
Er zijn geen reserveringen opgenomen ten behoeve van het saneren van asbest of gevaarlijke stoffen (zoals chroom-6).
- **Bouwkosten:** deze vormen de basis van de investeringskosten en bestaan uit alle bouw-, installatie- en terreinkosten voor de vernieuwbouw.
- **Nader te detailleren:** een ontwerp en gebouw ontstaan in fases en van grof naar fijn. Om te kunnen sturen op de gewenste (financiële) uitkomst van het project bij de oplevering van het gebouw wordt gewerkt met reserveringen voor 'nader te detailleren' passend bij de ontwerpfase (PvE is onderdeel van de definitiefase). Binnen de bouwkosten is een reservering van 6% opgenomen voor 'nader te detailleren'.
- **Inrichtingskosten:** losse inrichting behoort niet tot de scope van het bouwbudget en is dan ook niet opgenomen. Wel moet opdrachtgever hier een separaat budget voor reserveren.
- **Bijkomende kosten - honoraria:** dit zijn alle honoraria voor de (externe) adviseurs die het project ontwerpen, uitwerken en begeleiden. Deze zijn onderdeel van de totale investeringskosten.
- **Bijkomende kosten – overig:** naast de honoraria van de adviseurs, zijn er ook overige kosten opgenomen in de begroting, waaronder legeskosten, aansluitkosten en verzekeringskosten.
- **Indexering – tot start bouw:** er is geen reservering opgenomen voor prijsstijgingen tussen het prijspeil september 2025 en de start van de bouw. Hier dient wel rekening mee gehouden te worden in de vaststelling van het budget. We adviseren voor deze reserveringen uit te gaan met een ontwerpproces van 18 maanden, met verwachte prijsstijgingen van 5,20%. Dit zou dan resulteren in extra ingeschatte kosten voor indexatie van nu tot start bouw zijn circa €1,32 miljoen incl. btw
- **Indexering – tijdens bouw:** de reservering voor prijsstijgingen (indexering) tijdens de realisatiefase (bouwtijd) is bepaald op basis van een bouwtijd van 18 maanden en verwachte prijsstijgingen van 2,28%.
- **Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten:** in de investeringskosten zijn geen reserveringen opgenomen voor tijdelijke huisvesting(en) en verhuiskosten.
- **Onvoorzien – ontwerpfase:** er is een post onvoorzien van 6% van de bouwkosten en bijkomende kosten aangehouden voor de beheersing van het project en het eventueel afdekken van risico's of opvangen van tegenvallers.

5.4. Budgetverdeellijst

Tussen gemeente en schoolbestuur moeten afspraken gemaakt worden over verdeling van de budgetten tussen locatiekosten (voor rekening van gemeente), projectbudget gebouw, inrichtingskosten (voor rekening van schoolbestuur) en overige budgetten. Onderstaand een



eerste opzet ter bespreking tussen gemeente en schoolbestuur. Zie ook **Bijlage E:**
Budgetverdeellijst versie 0 d.d. 8-10-2025 met ref. P2000078-0048

5.5. IHP budget versus begroting

Het geïndexeerde en aangepaste IHP budget sluit aan bij de begroting van de definitiefase.

6. Tijd

6.1. Overall projectplanning o.b.v. doorlooptijden

Indien bekend is wanneer de start is van het project, kan een projectplanning opgesteld worden. Onderstaande doorlooptijden kunnen hiervoor aangehouden worden op hoofdlijnen.

- Architect- en adviseursselectie: 3 maanden
- Voorlopig Ontwerpfase: 3-4 maanden
- Definitief Ontwerpfase: 3-4 maanden
- Technisch Ontwerpfase: 3-4 maanden
- Aanvraag omgevingsvergunning: direct na afronding Definitief Ontwerp
- Selectie uitvoerende partijen: 4 maanden, deels gelijktijdig met Technisch Ontwerp
- Realisatiefase: 20 maanden
- Verhuizen en inrichting: 3 maanden

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.
- Aanvraag omgevingsvergunning.
- De milieuvergunningaanvraag.
- De lozings-/bemalingsvergunningaanvraag (*indien nodig*).
- De sloopmelding (*indien nodig*).
- De inritvergunningaanvraag (*indien nodig*).
- Selectieprocedure uitvoerende partijen.

7. Kansen en risico's

Voor de nieuwbouw van het Stedelijk Dalton Lyceum – Mavo/Havo zijn diverse risico's en kansen te benoemen.

7.1. Risico's

- Locatie: de definitieve locatie voor de nieuwbouw VWO is nog niet bepaald. Dit kan vertragend effect hebben op de planning van de vernieuwbouw MAVO/HAVO als het uitgangspunt is om de huidige locatie aan de Overkampweg in te zetten als tijdelijke huisvesting. Het vinden van een andere locatie als tijdelijke huisvesting heeft ook effect op de kosten.
- Een latere start van het project: door mogelijke uitloop van de besluitvorming over bijvoorbeeld budget en locatie zal het project vertragen.
- Indexering: tussen gemeente en schoolbestuur zijn nog geen afspraken gemaakt over de indexering van het budget. In de huidige kostenoverzicht is de indexatie tot start bouw niet meegenomen (exclusief), indexatie tijdens bouw is wel meegenomen.
- 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 Dordrecht 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.

7.2. Kansen

- De huidige locatie VWO (Overkampweg) inzetten als tijdelijke locatie gedurende de bouwwerkzaamheden aan de Mavo/Havo locatie. Hieruit volgt het schuifprogramma waarbij eerst de nieuwbouw VWO wordt gerealiseerd en vervolgens, na verhuizing van de VWO naar de nieuwe locatie, de realisatie van de Mavo/Havo locatie (Kapteynweg) kan starten.

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 en Risicodragend Projectmanagement (RPM).

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
Bouw	OG ON1 ON2 ON3	OG ON1 ON2 ON3	ON	ON	ON	ON
Technisch Onderhoud	Opracht- gever	Opracht- gever	Opracht- gever	ON	ON	ON
Exploitatie	Opracht- gever	Opracht- gever	Opracht- gever	Opracht- gever	ON	ON

OG= Opdrachtgever, ON=Opdrachtnemer.

8.2. Procedures met betrekking tot wet- en regelgeving

8.2.1. Omgevingsplan

De kaders vanuit het Omgevingsplan zijn nog niet bekend.

8.2.2. Waterschap

De kaders rondom Waterschap zijn nog niet bekend.

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).

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. Flora en fauna/Natuurbeschermingswet

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de vernieuwbouw, dienen flora- en fauna-onderzoeken uitgevoerd te worden. Daaruit moet blijken of nader onderzoek noodzakelijk is.

8.2.7. 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 Dordrecht uitgevoerd te worden t.b.v. bouwrijp opleveren van de bouwkevel.

8.2.8. Stikstof en PFAS

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

8.2.9. 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.

8.2.10. Kapvergunning

Indien bomen verwijderd worden, zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden.

8.2.11. 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.

- **Bijlage A:** Ruimtelijk & Functioneel Programma van Eisen d.d. 23-10-2025 met ref. P2000078-0032.
- **Bijlage B:** Technisch Programma van Eisen d.d. 23-10-2025 met ref. P2000078-0020.
- **Bijlage C:** Communicatie- en participatieplan d.d. 8-10-2025 met ref. P2000078-0037.
- **Bijlage D:** Kostenplan vernieuwbouw Kapteynweg 15-9-2025 met ref. P2000078-0044
- **Bijlage E:** Budgetverdeellijst versie 0 d.d. 8-10-2025 met ref. P2000078-0048