



**Gemeente  
Haarlem**

12 augustus 2026

PCM

Versie 0.1 - Concept

Aga Spuijbroek en Casper van Wordragen

# **De Talenten**

## Integraal PvE tijdelijke huisvesting

## VERSIEBEHEER

| Versie | Datum      | Status  | Auteur   |
|--------|------------|---------|----------|
| 0.1    | 12-08-2026 | Concept | AS + CvW |

## INHOUD

Toevoegen zodra inhoud definitief is

## 1. INLEIDING

### 1.1 Project en context

Basisschool De Talenten in Haarlem groeit naar verwachting tot circa 225 leerlingen. Het huidige schoolgebouw biedt hiervoor onvoldoende ruimte en wordt daarom conform *Strategisch Huisvestingsplan 2023-2038* vervangen door nieuwbouw op de bestaande locatie. Om de continuïteit van het onderwijs tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden te waarborgen, is tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Het doel van dit project is het realiseren van tijdelijke huisvesting voor basisschool De Talenten in de vorm van modulaire units op de locatie Oosterpark aan de Godfried de Bouillonstraat voor minimaal 3 schooljaren, zodat het onderwijs gedurende de bouwperiode kan worden voortgezet.

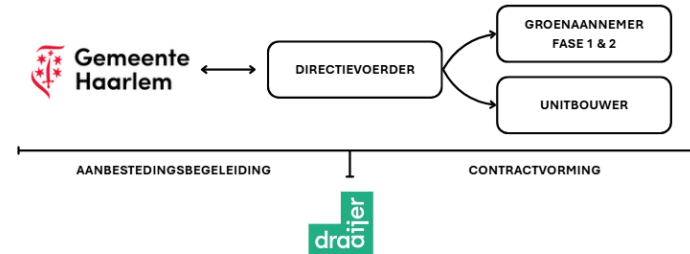
### 1.2 Proces en organisatie

De gemeente Haarlem treedt op als opdrachtgever voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting van basisschool De Talenten. Basisschool De Talenten is de eindgebruiker van deze voorziening. Gemeente Haarlem zal met stichting TWijs een

gebruiksovereenkomst afsluiten voor de gebruiksduur.

De werkzaamheden worden verdeeld over meerdere partijen:

- De leverancier van modulaire units is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, leveren, plaatsen, aansluiten en verwijderen van de tijdelijke huisvesting (inclusief tekenwerken en documenten t.b.v. de omgevingsvergunning).
- De groenaannemer verzorgt het woonrijp maken van de locatie, de aanleg van de benodigde paden en wadi, de aansluiting van het terrein op de units (fase 1) en het herstel van het park na afloop van de tijdelijke gebruikperiode (fase 2).
- Daarnaast wordt een directievoerder aangesteld voor de begeleiding van de uitvoering.



Vanuit de gemeente stuurt een projectteam in combinatie met de directievoerder de betrokken partijen aan. Draaijer en partners ondersteunt de gemeente bij de aanbesteding en contractvorming. Omdat de werkzaamheden van de verschillende partijen nauw op elkaar aansluiten, is een goede onderlinge afstemming essentieel voor een succesvolle uitvoering van het project.

### **1.3 Doel van dit PvE**

Dit integraal Programma van Eisen (PvE) beschrijft de uitgangspunten en eisen voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting van basisschool De Talenten. De in dit PvE opgenomen eisen betreffen de functionele, ruimtelijke en technische eisen waaraan de huisvesting dient te voldoen. Eventuele afwijkingen van de in dit document gestelde eisen dienen tijdig te worden afgestemd en gecommuniceerd met de opdrachtgever.

De doelstelling van dit Programma van Eisen is drieledig:

- het definieert de bouwopgave en zijn context;
- het dient als toetsingsinstrument in de verschillende ontwerpstadia/projectfasen;
- het is een communicatiemiddel.

Dit PvE is nog in concept en dus nog onderhevig aan veranderingen.

### **1.4 Bijlagen**

Alle beleidsstukken of andere bijlagen waar naar verwezen wordt, zal direct naar worden doorverwezen middels hyperlink in de tekst.

## 2. KADERS

### 2.1 Locatie

In 2025 is een locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte tijdelijke locaties. Uit de voorverkenning bleek al snel dat in de directe omgeving geen geschikte locaties beschikbaar zijn en dat leegstaand vastgoed niet haalbaar of bruikbaar is. Daarom is vervolgens gekeken naar mogelijkheden in de openbare ruimte.

Van drie mogelijke locaties, is de locatie het Oosterpark aan de Godfried de Bouillonstraat als meest geschikt beoordeeld. Deze locatie is op 24 maart 2026 bestuurlijk vastgesteld. Rechts het gebied aangegeven waar de school gebruik van gaat maken.

### 2.2 Omgevingsplan en vergunning

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd in het Oosterpark. Het huidige omgevingsplan biedt hiervoor geen directe planologische mogelijkheid. Daarom wordt een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

Ten behoeve van deze aanvraag laat de gemeente Haarlem een ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) opstellen. De leverancier van de modulaire units is verantwoordelijk voor het aanleveren van de bouwtechnische onderbouwing en de benodigde technische gegevens van de tijdelijke huisvesting. De ruimtelijke en bouwtechnische onderbouwing worden samengevoegd en als één integrale vergunningaanvraag ingediend door de unitbouwer.



*Figuur 1: Locatiegebied tijdelijke huisvesting*

## 2.3 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders

### 2.3.1. Buitenruimte

- Behoud van bomen met voldoende afstand t.o.v. boomkronen en beperkte impact op aanwezige groen.
- Behoud van groen karakter van het park.
- Buitenruimte school- en speelplein gedeeld met speeltuin Kindervreugd.
- Overige buitenruimte meegetekend en ontworpen, inclusief fiets parkeren, hekwerk, containers en bergingsruimte.



Figuur 2: Behoud bestaande bomen



Figuur 3: buitenruimte meegetekend en ontworpen, inclusief fiets parkeren, hekwerk, containers en bergingsruimte.



Figuur 4: Buitenruimte is niet volledig verhard



### 2.3.2. Tijdelijk gebouw

- Oriëntatie van het gebouw zodanig dat geen achterzijde ontstaat.
- Gevels van duurzaam materiaal, neutraal, en passend in het straat- en bebouwingsbeeld van de directe omgeving.
- Installaties zo veel mogelijk uit het zicht.
- Trappen, kozijnen en andere bouwdelen onderdeel van de architectuur.



*Figuur 5: Neutraal materiaal en kleurgebruik, passend in het straat- en bebouwingsbeeld. Bouwdelen zijn onderdeel van de architectuur.*



*Figuur 6: Geen materiaal & kleuren toepassen die straat- en bebouwingsbeeld verstoren. Installaties zo veel mogelijk uit het zicht.*

## 2.4 Mobiliteit

Voor de tijdelijke huisvesting is op basis van de Parkeernota Haarlem behoefte aan 113 fietsparkeerplaatsen, 5 parkeerplaatsen voor medewerkers en 14 kiss & ride-plaatsen.

De fietsparkeerplaatsen dienen direct rondom de locatie gerealiseerd te worden (*zie figuur 8 op p. 14*).

De voorkeurslocatie voor de kiss & ride-voorziening is de Oorkondelaan. Daarnaast biedt de openbare ruimte aan de Godfried van Boullionstraat ook voldoende capaciteit.

## 2.5 Demarcatie

Omdat voor de realisatie van dit project meerdere partijen worden ingezet, wordt een demarcatielijst opgesteld. In deze demarcatielijst is vastgelegd welke werkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van de unitbouwer vallen en welke werkzaamheden door de groenaannemer worden uitgevoerd. Deze lijst volgt in een nader stadium.

Nadat beide partijen zijn gecontracteerd, wordt de demarcatielijst verder uitgewerkt en afgestemd. Dit zodat voor alle betrokken partijen duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is en er geen

werkzaamheden buiten de scope van een van de partijen vallen.

## 2.6 Duurzaamheid

De tijdelijke huisvesting dient te voldoen aan de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Van de leverancier wordt verwacht dat de modulaire units een energiezuinig ontwerp hebben en waar mogelijk bestaan uit herbruikbare en circulaire materialen. Uitgangspunt is dat de units na afloop van de gebruikperiode kunnen worden gedemonteerd en opnieuw kunnen worden ingezet.

## 2.7 Gemeentelijke Hemelwaterverordening

Om te voldoen aan de Haarlemse Hemelwaterverordening dient de toename van het dakoppervlak te worden gecompenseerd voor een bui van 70L neerslag per m<sup>2</sup> per uur (*zie link*). Uitgangspunt is dat dit wordt opgelost door middel van een wadi en/of een groen-blauw dak, in overleg met de beleidsafdelingen van de gemeente Haarlem.



## 2.8 SROI

De gemeente Haarlem streeft ernaar om met haar opdrachten ook maatschappelijke meerwaarde te creëren. Indien de aanbestedingswaarde hoger dan €200.000,00 -, ligt, wordt een SROI-verplichting opgenomen in de aanbesteding. Opdrachtnemers dienen hieraan invulling te geven conform de gemeentelijke Beleidsregels SROI 2021 ([\*zie link\*](#)).

## 2.9 Nutsaansluitingen

Aangezien deze locatie in de openbare ruimte ligt, zijn er geen vaste nutsaansluitingen op de locatie. Gemeente Haarlem vraagt hiervoor tijdelijke nutsaansluitingen aan en zal deze tot aan de perceelgrens laten realiseren, daarna is het taak van de unitbouwer om de units hier op aan te sluiten. Dit is af te stemmen in nadere overleggen. Beschikbare nutsaansluitingen:

- Elektriciteit – 3x80A
- Water – 3m3 per uur
- Riool – capaciteit n.t.b na ontwerp
- Data – Ziggo of KPN

### 3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE EISEN

#### 3.1 Gebouw

##### Uitgangspunten:

- Flexibele modulaire units van +/- 3 x 6 m
- Twee lagen met één stijgpunt/trap in het gebouw (met aan weerszijden van het gebouw brandtrappen)
- Toegankelijkheid: geen lift, wel rolstoeltoegankelijk toilet
- Hoofdingang niet aan de Godfried van Bouillonstraat en met dubbele deuren uitvoeren

##### Ruimtebehoefte:

Voor onderwijs is de ruimtebehoefte ca. 1.200 m<sup>2</sup> BVO bestaande uit:

- Totaal 9 groepsruimten (ca. 54m<sup>2</sup> / 3 units) voor klassen
- Onderbouw (totaal 4 lokalen) t/m groep 3 op Begane Grond
- 1 peuterspeelzaal (ca. 54 m<sup>2</sup> / 3 units) in een hoek, grenzend aan een toilet en maar 1 groepsruimte op Begane Grond
- 1 speellokaal (ca. 72m<sup>2</sup> inclusief berging) in een hoek én grenzend aan maar 1 groepsruimte op Begane Grond. Speellokaal zodanig situeren dat het buiten schooltijd ook door de buurt kan worden gebruikt.
- Aandacht voor garderobe op de gangen (per lokaal 30 dubbele haken) en kasten voor boeken/bibliotheek (huidige kasten gaan mee).

- Aandacht voor garderobe op de gangen (per lokaal 30 dubbele haken) en kasten voor boeken/bibliotheek (huidige kasten gaan mee).
- Voldoende gangruimte tussen de tegenover elkaar gelegen groepsruimten (evt. in te zetten voor bibliotheek)
- Trap naast de hoofdingang, zodat verkeersbewegingen voor de eerste verdieping niet door de hele school hoeven

##### Ruimte voor ondersteunende functies:

- Een teamkamer (ca. 36m<sup>2</sup> / 2 units) met pantry met warm en koud water
- Een directie-/spreek-/overlegkamer (ca. 18m<sup>2</sup> / 1 unit)
- 2 overlegkamers (ca. 9m<sup>2</sup>)
- 1,5 toilet per lokaal + een toilet direct aansluitend aan de peuterspeelzaal
- Twee bergingen voor onderwijsmaterialen (ca. 36m<sup>2</sup> / 2 units: Begane Grond & 1e etage)
- Berging voor speelzaal + berging voor peuters (ca. 18m<sup>2</sup> / 1 unit)
- Berging voor buitenspeelgoed met deur naar buiten (ca. 9m<sup>2</sup> / 0,5 unit)
- Berging voor algemene opslag (ca. 18m<sup>2</sup> / 1 unit)
- Schoonmaakkast per verdieping (geïntegreerd met berging)
- Technische ruimte naast een (neven)ingang of met deur naar buiten (ca. 9m<sup>2</sup> / 0,5 unit)

### 3.2 Buitenruimte

#### Buitenspeelruimte school:

- Minimaal 600 m2
- Onderbouw klassen spelen bij de bestaande speeltuin Kindervreugd rechts van de units
- Extra verharding aanbrengen voor een basketbal korf
- Kinderen mogen gebruikmaken van de pannakooi aan de Kruistochtstraat
- Er moet een speelwadi gerealiseerd worden waardoor het 600m2 dakoppervlak + extra verharding gecompenseerd wordt (dit is geen vereiste mits er op andere wijze aan de hemelwaterverordening voldaan wordt)
- Hekwerk aansluitend aan de tijdelijke huisvesting moet worden weggehaald, aan de kant van de pannakooi moet een sluis doorgang komen

#### Buitenspeelruimte peuterspeelzaal:

- Eigen buitenruimte gekoppeld aan eigen lokaal
- Ca. 48 m2 (3 m2 x 16 kinderen)
- Hoogte hek van 1,2m
- Stenen/verharding t.b.v. fietsen en steppen

- Inrichting meenemen van huidige locatie (zandbak)
- Berging buitenspeelgoed (0,5 unit inpandig oplossen met deur naar buiten grenzen aan buitenspeelruimte)

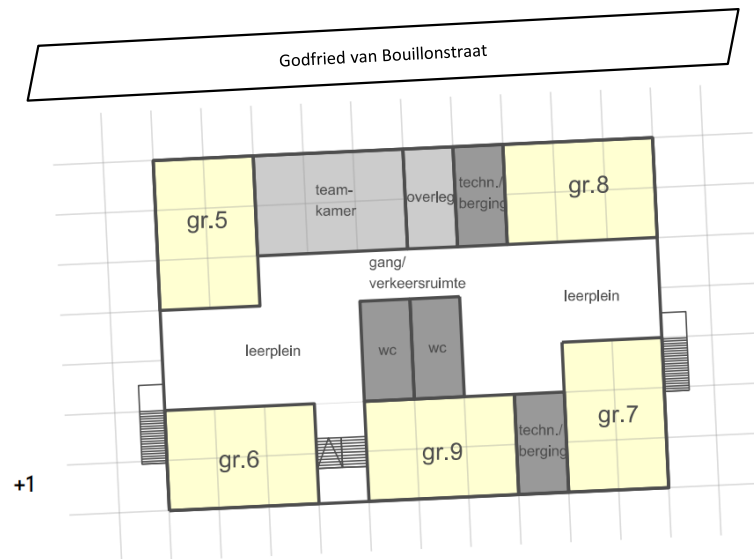
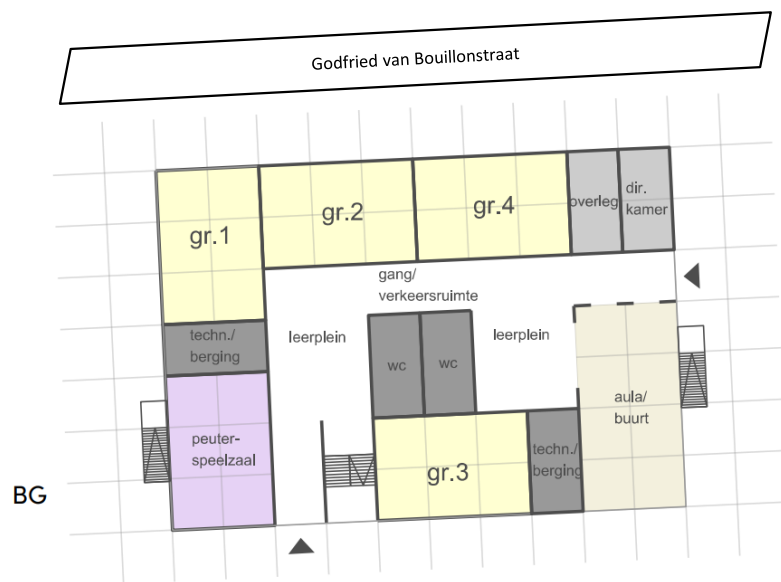
#### Buitenruimte

- Plek voor afvalcontainer en papierbak met haag om containers (papier kan eventueel inpandig)
- Benodigde paden moeten worden aangelegd en aangeheeld aan de geplaatste huisvesting
- Fietsenrekken voor 113 fietsen
- 6 parkeerplekken voor medewerkers in openbare ruimte
- 14 kiss en ride plekken in de bocht van de Oorkondelaan of op de Godfried van Bouillonstraat

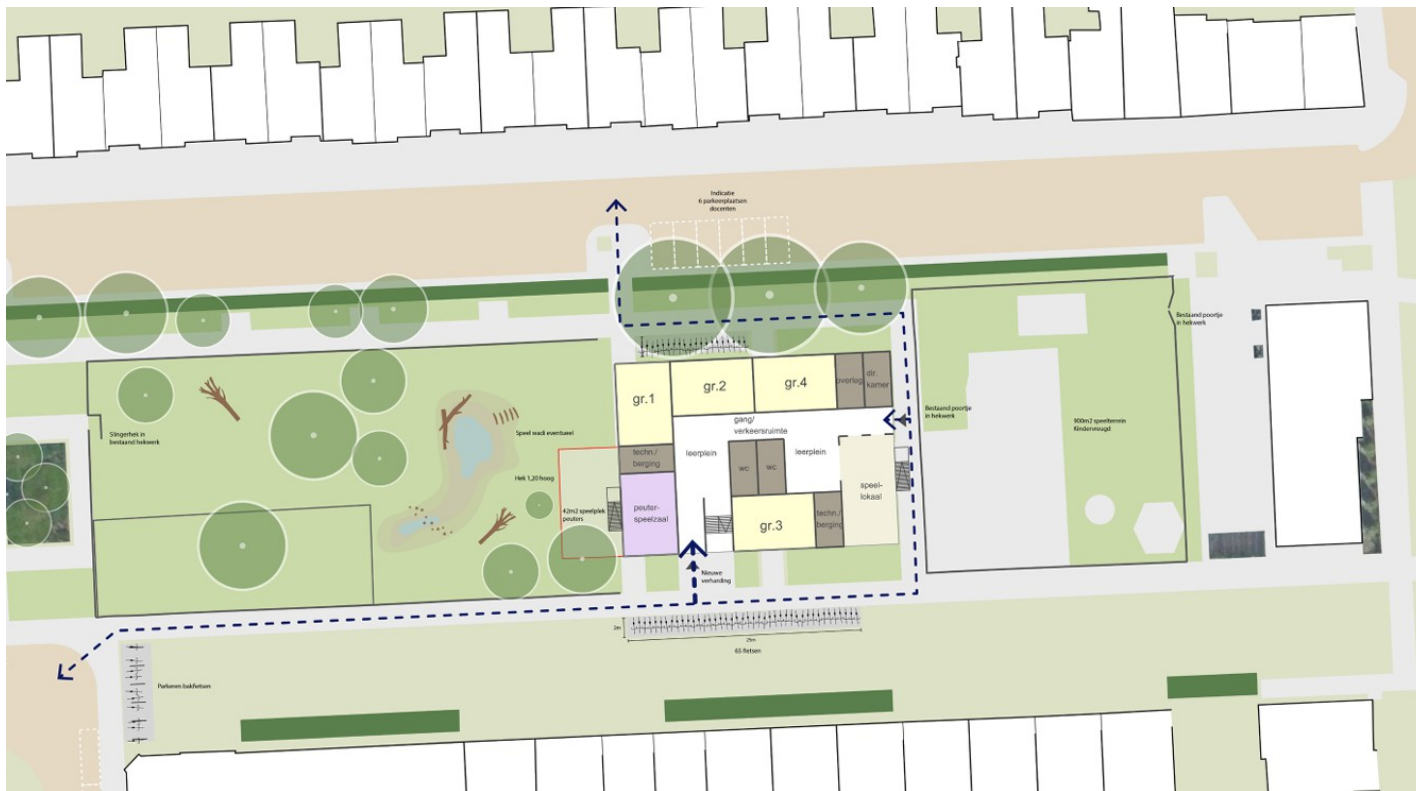
### 3.1.1 Ruimtestaat

| Ruimte functie    | Ruimtenaam                    | Omvang (netto m2)     | Aantal | Totaal omvang (netto m2) | Bouwlaag             |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------|--------|--------------------------|----------------------|
| Onderwijsfunctie  | Klaslokaal onderbouw          | Ca. 54 m <sup>2</sup> | 4      | Ca. 216 m <sup>2</sup>   | BG                   |
| Onderwijsfunctie  | Klaslokaal bovenbouw          | Ca. 54 m <sup>2</sup> | 5      | Ca. 270 m <sup>2</sup>   | 1 <sup>e</sup>       |
| Onderwijsfunctie  | Peuterspeelzaal               | Ca. 54 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 54 m <sup>2</sup>    | BG                   |
| Onderwijsfunctie  | Speellokaal                   | Ca. 72 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 72 m <sup>2</sup>    | BG                   |
| Personeelsfunctie | Teamkamer                     | Ca. 36 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 36 m <sup>2</sup>    | 1 <sup>e</sup>       |
| Kantoorfunctie    | Directie-/spreekkamer         | Ca. 18 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 18 m <sup>2</sup>    | 1 <sup>e</sup>       |
| Kantoorfunctie    | Overlegkamer                  | Ca. 9 m <sup>2</sup>  | 2      | Ca. 18 m <sup>2</sup>    | BG + 1 <sup>e</sup>  |
| Berging           | Berging onderwijsmaterialen   | Ca. 18 m <sup>2</sup> | 2      | Ca. 36 m <sup>2</sup>    | BG + 1 <sup>e</sup>  |
| Berging           | Berging speellokaal + peuters | Ca. 18 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 18 m <sup>2</sup>    | BG                   |
| Berging           | Berging buitenspeelgoed       | Ca. 9 m <sup>2</sup>  | 1      | Ca. 9 m <sup>2</sup>     | BG                   |
| Berging           | Berging algemeen              | Ca. 18 m <sup>2</sup> | 1      | Ca. 18 m <sup>2</sup>    | BG of 1 <sup>e</sup> |
| Techniek          | Technische ruimte/meterkast   | Ca. 9 m <sup>2</sup>  | 1      | Ca. 9 m <sup>2</sup>     | BG                   |
| Onderhoud         | Werkkast per verdieping       | In berging            | 2      | In berging               | BG + 1 <sup>e</sup>  |
| Sanitair          | Toiletgroepen (M/V)           | Ca. 9 m <sup>2</sup>  | 4      | Ca. 36 m <sup>2</sup>    | BG + 1 <sup>e</sup>  |
| Sanitair          | MIVA / Personeelstoilet       | Ca. 4 m <sup>2</sup>  | 1      | Ca. 4 m <sup>2</sup>     | BG                   |

### 3.1.2 Voorbeeld vlekkenplan



Figuur 7: Vlekkenplan voorbeeld indeling



Figuur 8: Vlekkenplan voorbeeld indeling buitenruimte

## 4. TECHNISCHE EISEN

### 4.1 Uitgangspunten

Het Technisch Programma van Eisen beschrijft de technische kwaliteits- en prestatie-eisen die als uitgangspunt gelden voor deze tijdelijke huisvesting. Hierbij worden de volgende beleidskaders als uitgangspunt gehanteerd:

- Het Kwaliteitskader Huisvesting van Ruimte-OK vormt de basis voor de kwaliteits- en prestatie-eisen van het gebouw, met uitzondering van de onderdelen V(S)O, praktijkruimten en sport.
- Frisse Scholen: **klasse B** voor ventilatie, **klasse C** voor de overige binnenmilieuaspecten. Op de punten waar dit in het kwaliteitskader afwijkt prevaleert dit uitgangspunt.

### 4.2 Aanvullingen en afwijkingen kwaliteitskader

Aanvullend op het Kwaliteitskader Huisvesting van Ruimte-OK gelden er de volgende project specifieke uitgangspunten:

- Aardgasvrij gebouw
- Voldoen aan de geldende BENG-eisen
- Elektrische aansluiting van 3x80A
- Dak geschikt voor zonnepanelen en een groen dak
- Overal moeten kindveilige WCD's toegepast worden
- Hoekbeschermers op wanden nabij intensief gebruik
- Aanvalsplan brandweer en locatie sleutelkast afstemmen

Daarnaast wordt er in de tabel op de volgende pagina's aangegeven wat de eisen zijn die niet volgen uit het Kwaliteitskader Huisvesting van Ruimte-OK of andere regelgeving die van toepassing is op deze tijdelijke huisvesting. Afwijkingen van dit kader worden hier ook in opgenomen. Bij onduidelijkheid tijdens de aanbesteding aangeven tijdens de inlichtingenronde.



### **4.3 Nadere uitwerking technische eisen**

Nadere uitwerking van de technische eisen volgt in een nader stadium.