



Vrije School Den Haag

Startdocument Renovatie en Uitbreiding

Onderwerp: Startdocument t.b.v. goedkeuring door gemeente Den Haag
Project: Renovatie en uitbreiding Vrije School Den Haag
Datum: 10-08-2026
Versie: 7
Opstellers: Gretha te Velde (Te Velde Advies)
Frido van Nieuwamerongen (Arconiko Architecten) (t/m versie 5)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	De Vrije School Den Haag en het vrijeschoolonderwijs	2
3.	Randvoorwaarden project.....	3
4.	Huidige situatie	4
4.1.	IHP.....	4
4.2.	Stedenbouwkundige achtergrond van de bouw	4
4.3.	Historie gebouw	5
4.4.	Ruimteverlies door gebouwinefficiëntie	7
4.5.	Regels Omgevingsplan en bestemmingsplan	7
4.6.	Archeologie.....	8
4.7.	Cultuurhistorische waarde	8
4.8.	Parkeernorm.....	9
4.9.	Quicksan flora & fauna	9
4.10.	Vervuiling met Asbest en Chroom VI.....	9
4.11.	Bodemvervuiling	9
4.12.	Overige documenten voor vergunningen en start uitvoering	10
5.	Haalbaarheidsonderzoek	11
5.1.	Ruimtelijk (Arconiko).....	11
5.2.	Bouwkundig onderzoek (HEVO, Base Consultancy).....	13
5.3.	Constructief onderzoek (Pieters Bouwtechniek).....	13
5.4.	Onderzoek bouwfysica, binnenklimaat, duurzaamheid en installaties (Deerns)	13
5.5.	Toets aan programma van eisen en andere kwalitatieve bijzonderheden.....	15
6.	Financieel	16
7.	Organisatie	17
7.1.	Overzicht betrokkenen.....	17
7.2.	Aanbesteding ontwerpteam en aannemer.....	17
8.	Planning	19
9.	Communicatie	20
9.1.	Stakeholders en hun invloed	20
9.2.	Aanpak communicatie	20
10.	Risico- en kanseninventarisatie	22
11.	Aandachtspunten en nadere uitwerkingen	23
	Bijlagen.....	24

1. Inleiding

Deze notitie omschrijft de uitgangspunten voor de renovatie en uitbreiding van de Vrije School Den Haag aan de Waalsdorperweg 12. Met de renovatie wordt het schoolgebouw aangepast aan de huidige eisen en wensen en krijgt het de noodzakelijke kwalitatieve upgrade. De notitie bevat een omschrijving van de plannen aan de hand van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, het programma van eisen en de planning. Ook de financiële kaders, de organisatie, de communicatie en de risico's komen aan bod.

Het doel van deze notitie is het vastleggen van de uitgangspunten waarover de gemeente Den Haag en de Vrije School Den Haag overeenstemming hebben. Ook worden diverse uitgevoerde onderzoeken en rapporten gedeeld en toegelicht alsmede het Schetsontwerp dat ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek is gemaakt.

Het startdocument vormt hiermee de basis voor het opstarten van het ontwerproces en benoemt aandachtspunten.

Inzichten genoemd in de startnotitie kunnen gedurende het proces wijzigen waarbij wijzigingen altijd zullen worden besproken met de gemeente Den Haag.

2. De Vrije School Den Haag en het vrijeschoolonderwijs

Kenmerken vrijeschoolonderwijs

De ontwikkeling van het kind staat centraal in het vrijeschoolonderwijs. Dit is niet alleen met het hoofd, maar ook met de handen en het hart. Expressie, dans, theater, beeldend, hout- en metaalbewerking behoren allen tot het reguliere onderwijs van de vrijeschool om elk kind te leren ontdekken wat het eigen karakter is. Dit leidt tot verschillende ruimten met elk een eigen karakteristiek.

*'De vraag is niet wat de mens moet kunnen en weten teneinde zich
in de bestaande sociale orde te kunnen invoegen, maar wel wat er in
aanleg in de mens aanwezig is en in hem ontwikkeld kan worden. Pas
dan kan de opgroeiende generatie de maatschappij steeds opnieuw met
nieuwe krachten verrijken'*
Rudolf Steiner.

De term vrijeschool duidt op 'vrij van overheidsbemoeienis'. Het is een misvatting dat het vrijeschoolonderwijs het kind volledig vrij laat. Het vrijeschoolonderwijs kent een sterke structuur met een duidelijk klassikale aanpak. Het blijkt een zeer stabiele onderwijsvisie. Dit is ook op te maken uit het gebouw van de Vrije School Den Haag. Lokalen die in 1928 voor specifiek onderwijs waren ingericht, zoals de euritmie lokalen, de Grote Zaal en de gymzaal worden nu nog op identieke wijze gebruikt.

De uitdaging voor de renovatie is de kwaliteiten van het gebouw te behouden en tegelijkertijd het gebouw geschikt te maken voor de onderwijsuitdagingen van de komende decennia. Want ondanks de stabiele visie wil (en moet) de school de maatschappelijke ontwikkelingen volgen.

3. Randvoorwaarden project

a. Aantal leerlingen en aantal m2 bvo

Uitgangspunt is het realiseren van een goed schoolgebouw voor 700 leerlingen en een gymzaal.

De ruimtebehoefteberekening voor 700 leerlingen komt uit op 5.215 m2 bruto vloeroppervlakte, uitgaande van de huidige verhoudingen van leerlingen in de verschillende stromingen. Aanvullend op de onderwijs-m2 moet rekening worden gehouden met 455 m2 bvo voor de gymzaal.

Het totaal aantal m2 bvo wordt hiermee 5.670. Zie bijlage 1 voor de ruimtebehoefteberekening volgens opgave van de gemeente Den Haag.

De gemeente financiert de vernieuwbouw van school en gymzaal met uitzondering van de bouwdelen uit 2004 en 2014. De met eigen middelen gerealiseerde uitbouw met kantine wordt gesloopt. Concreet betekent dit dat de gemeente 5.107 m2 bvo gaat bekostigen en 976 m2 uit de periodes 2004 en 2014 niet.

b. Programma van eisen op hoofdlijnen

Het uitgangspunt voor het programma van eisen is renovatie (hernieuwbouw) inclusief een deel sloop-nieuwbouw. De renovatie wordt gedaan met respect voor de cultuurhistorische waarde van het pand en in goed overleg met monumentenzorg van de Gemeente Den Haag.

De Vrije School Den Haag heeft een mix van theorielokalen en praktijklokalen nodig om haar onderwijs goed vorm te kunnen geven en om 700 leerlingen alle stromingen aan te kunnen bieden. Een samenvatting van het ruimtelijk en technisch programma is te vinden in bijlage 3 en is opgesteld in wisselwerking met de mogelijkheden die het bestaande gebouw biedt.

De Vrije School Den Haag wil graag meewerken aan het streven van de gemeente om meer ruimte te bieden aan gebruik door de buurt na schooltijden. Zij zal maatregelen nemen die bijvoorbeeld het goed gebruiken van een aantal ruimten na schooltijd mogelijk maakt waarbij alleen de te gebruiken ruimten toegankelijk zijn.

c. Tijdelijke huisvesting

Om te kunnen renoveren, moet de school tijdelijk op een andere locatie gehuisvest worden. De gemeente Den Haag heeft aangegeven te verwachten dat de locatie Stokroosveld in de loop van 2027 beschikbaar is.. Gezien de verdere plannen met de locatie aan het Stokroosveld is sturing op start bouw 2027 zeer van belang.

4. Huidige situatie

4.1. IHP

Het bestaande pand is circa 5.290 m² b.v.o. groot (ca. 5.600 m² bvo incl. gymzaal) en is in zes verschillende periodes gebouwd. De school is opgenomen in het IHP 2024-2034 met als uitgangspunt “Vervangende nieuwbouw voor het oude gebouwdeel, waarbij nog een afweging moet worden gemaakt of sloop of behoud de beste optie is. De meest recente uitbreiding uit 2014 zou zeker wel behouden blijven.”

De afweging tussen sloop of behoud van de oudere delen is gemaakt waarbij gekozen is voor behoud van het hele gebouw met mogelijk een stukje sloop-vervangende nieuwbouw en er is overleg geweest met de gemeente Den Haag over de uitgangspunten.

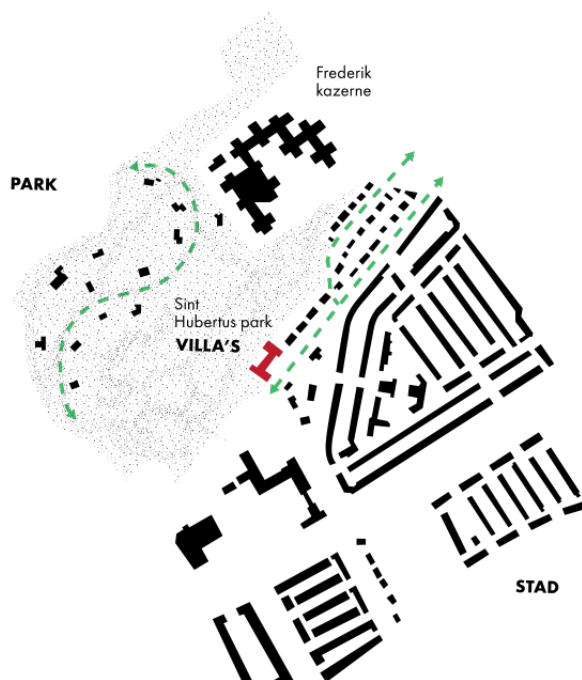
4.2. Stedenbouwkundige achtergrond van de bouw

In 1907 kreeg Berlage de uitnodiging een uitbreidingsplan voor Den Haag te maken. Rondom de Waalsdorperweg voorzag hij een parkachtig gebied met vrijstaande villa's in een groen landschap.

Bij de verdere uitwerking is de dichtheid van het gebied sterk vergroot, maar ten noordwesten van de Waalsdorperweg is het concept van villa's in het groen nog goed te herkennen.

Al in het plan van Berlage werd dit gedeelte van Den Haag gezien als een royale groenzone waar park en recreatiegebieden afwisselen met vrijstaande villa's.

Dit beoogde milieu is nu vooral terug te vinden in het gebied ten noordwesten van de Waalsdorperweg. Vrije villa's worden hier afgewisseld met parken en groene recreatie. Het schoolgebouw van de Vrije School Den Haag is een van deze vrijstaande villa's, de Vrije School Den Haag-villa, en ligt in de overgangsstrook tussen het Benoordenhout en het groene lint van het Sint Hubertuspark en de Waalsdorpervlakte.



De ligging van de Vrije School Den Haag

Waardering locatie

De locatie van de Vrije School wordt door iedereen betrokken bij de school gewaardeerd. Het is goed bereikbaar voor de doelgroep, in een rustige en veilige omgeving. De opzet van de wijk is ruim en groen. De ligging tegen het Sint Hubertuspark is aangenaam.

Omdat de school in een woonwijk ligt, zijn er overdag voldoende parkeerplekken voor de auto. Alleen in de ochtend kan het zoeken zijn. De verhouding met de omwonenden is soms gespannen. Omdat de kantine klein is en het plein rondom de school op veel plaatsen vol staat met fietsen wijken veel leerlingen in de pauzes uit, de buurt in. Dit leidt soms tot irritatie bij de burens.

Ook voor de school is het gebruik van het plein niet ideaal. De fietsen nemen een te groot gebied in, het plein rondom de kantine aan de parkzijde wordt weinig gebruikt. Een ideale oplossing is de ruimte onder de grote zaal te gebruiken als fietsenstalling zodat er meer vrije ruimte over blijft op het plein. Deze oplossing is in de haalbaarheidsstudie meegenomen.

4.3. Historie gebouw

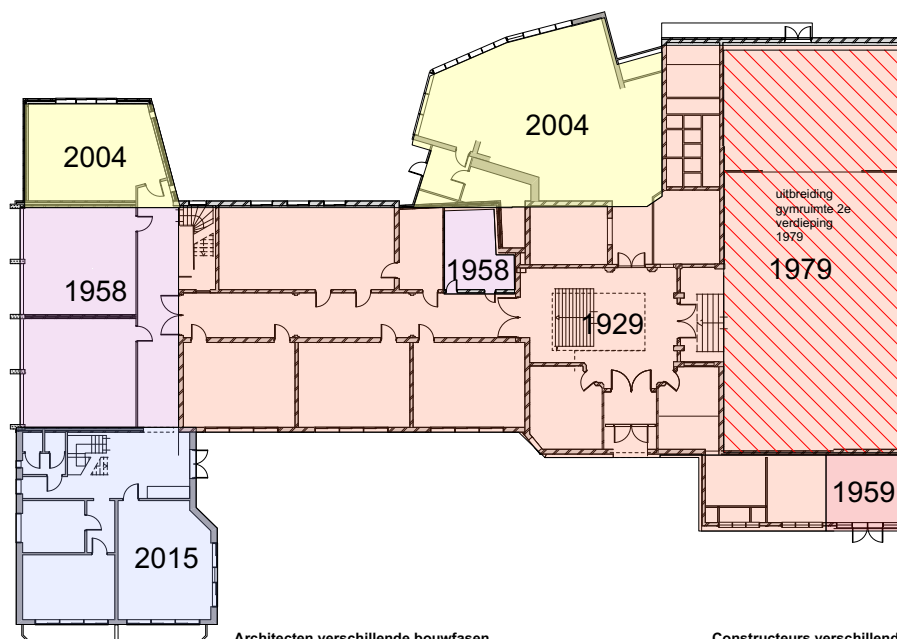
De Vrije School Den Haag werd in 1923 gesticht, als eerste vrijeschool buiten Duitsland. Al zes jaar later kreeg de school een eigen gebouw op een groene locatie aan de rand van de stad. Het gebouw is ontworpen door de architecten Gerretsen en Wegerif. De ideeën van de antroposofie zijn duidelijk af te lezen aan het gebouw, met zijn schuine daklijnen, robuuste vormgeving en karakteristieke details.

In het Algemeen Handelsblad werd bij de opening in 1929 gesproken over een interieur dat 'in 'frissche, vroolijke kleuren (werd) gehouden, maar daarnaast is toch ook soberheid betracht' (Algemeen Handelsblad 10-09-1929). De leslokalen waren in verschillende kleuren geschilderd, afhankelijk van de ontwikkelfase van het kind.



1970 Straatbeeld dat goed de oorspronkelijk architectuur van het gebouw toont, de uitbreiding van 1958 (linker deel) is in lijn met de oorspronkelijke opzet.

Het gebouw is in de loop van de eeuw meerdere malen uitgebreid. De eerste grote uitbreiding dateert uit 1958, daarna is in 2004 aan de parkzijde een aantal lokalen bijgeplaatst en is een kantine toegevoegd. In 2014 is aan de voorzijde een nieuwe vleugel met lokalen bijgebouwd. Deze laatste toevoeging past goed bij het oorspronkelijke gebouw. Tussendoor zijn er vele kleinere ingrepen geweest zoals het vergroten van het volume van de gymzaal en het bijplaatsen van daklichten en -kapellen.



Architecten verschillende bouwfasen

1928 - Frits Gerretsen en Chris Wegerif
 1958 - Uitbreiding westvleugel - P. Dewald (De Wald) en G. van Setten
 1959 - Kleuterlokaal - P. Dewald (De Wald) en G. van Setten
 1979 - Uitbreiding gymzaal - Ton Deurloo en Ron Beekink
 1983 - (niet gebouwd) - Ron Beekink
 2004 - Uitbreiding lokalen en nieuwbouw kantine - B+M, Beekink plus Molenaar
 2015 - Uitbreiding westvleugel straatzijde - Trion architecten

Constructeurs verschillende bouwfasen

1928 -
 1958 - Uitbreiding westvleugel - Ingenieursbureau van Steenis
 1959 - Kleuterlokaal
 1979 - Uitbreiding gymzaal - C. v/d Meer, Voorburg
 1983 - (niet gebouwd)
 2004 - Uitbreiding lokalen en nieuwbouw kantine
 2015 - Uitbreiding westvleugel straatzijde



VSDH Den Haag - Bestaande situatie

Overzicht bouwjaren
 18-12-2024



De Grote Zaal, jaartal onbekend. De Zaal is ook nog grotendeels identiek als bij oplevering.

Ondanks de vele wijzigingen is de interne structuur van het gebouw nog helder. Ook zijn veel details en materialen uit het oorspronkelijke ontwerp behouden waardoor de oorspronkelijke geest van het gebouw nog aanwezig is.

Het gebouw voldoet echter niet meer aan alle hedendaagse onderwijswensen en wordt ook wel suf en somber gevonden. Bovendien is het binnenklimaat niet meer toereikend voor een hedendaags schoolgebouw.

In het bestaande gebouw zit een gymzaal die exclusief gebruikt wordt door de Vrije School Den Haag. Deze gymzaal voldoet niet aan de huidige eisen ten aanzien van afmetingen en inrichting.

4.4. Ruimteverlies door gebouwinefficiëntie

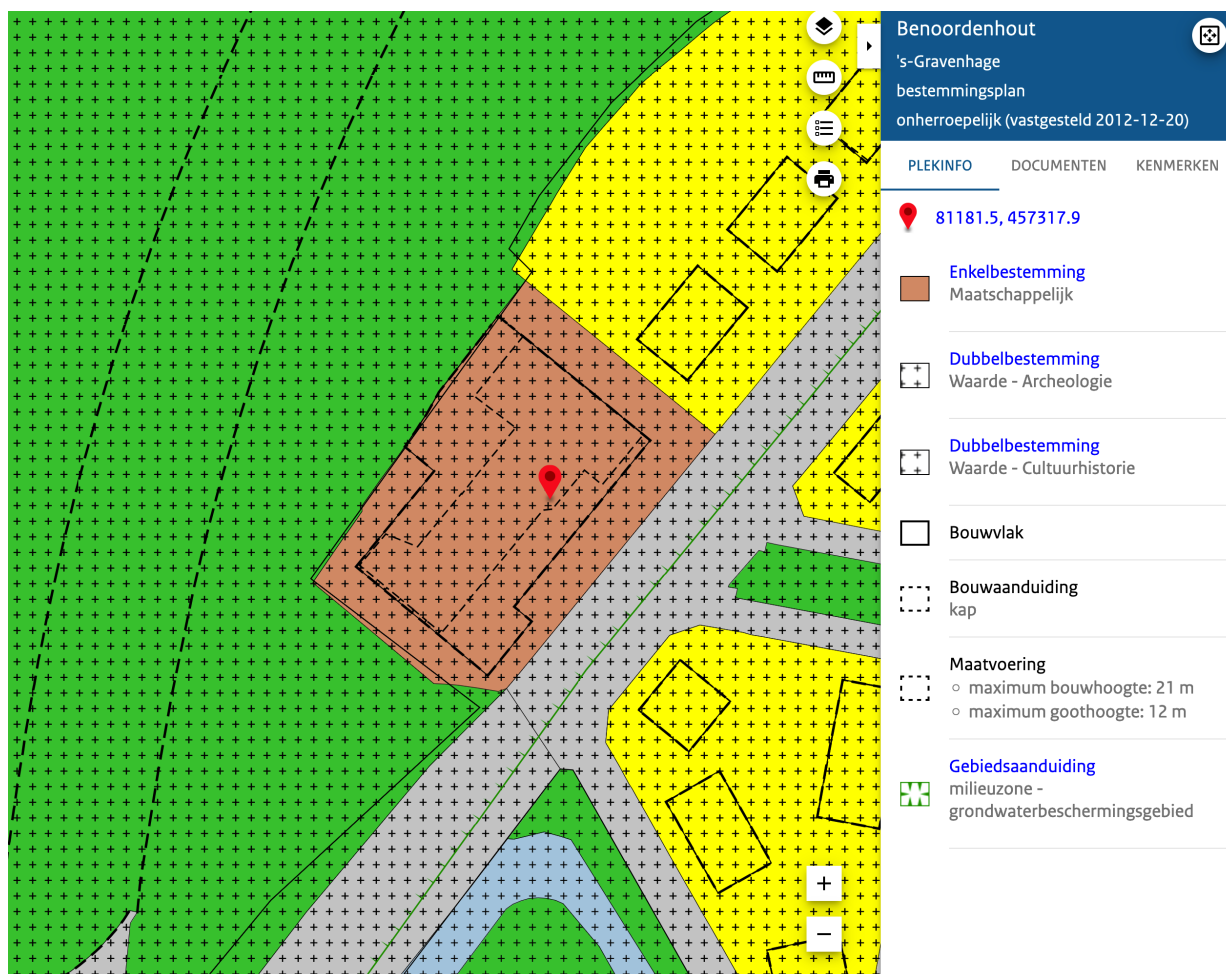
Bij nieuwbouw kan een school optimaal ingedeeld worden op basis van het programma van eisen. Bij bestaande gebouwen is dit niet altijd mogelijk alhoewel er wel naar gestreefd wordt om alle ruimten optimaal te benutten. Daarom is er ook bij de Vrije School Den Haag een aantal plekken waar de inefficiëntie niet volledig opgelost kan worden. In de notitie “Ineffectiviteit gebruik brutovloeroppervlakte d.d. 10-12-2024” (zie bijlage 2) worden deze inefficiënties per punt toegelicht en een schatting gemaakt van het ruimteverlies. De conclusie is dat door de zolders, de technische ruimten, de ongunstige klasoppervlakten in het bestaande gebouw en de dikker wordende wanden door toepassen van isolerende voorzetwanden bijna 10% van het brutovloeroppervlakte niet goed is te gebruiken. Concreet gaat het om 404 m² bvo van het beschikbare brutovloeroppervlakte, hetgeen volgt uit de notitie van 10-12-2024 (“Bepaling Bruto Vloeroppervlakte Vrije School Den Haag”).

4.5. Regels Omgevingsplan en bestemmingsplan

De Vrije School Den Haag valt onder de bestemming Benoordenhout, onherroepelijk vastgesteld op 20 december 2012 en het omgevingsplan Gemeente Den Haag (laatst gewijzigd 01-05-2024).

De bepalende onderdelen uit het bestemmingsplan zijn:

- De bestemming van het gehele terrein is maatschappelijk, scholen vallen onder deze bestemming.
- Een groot deel van het terrein mag bebouwd worden. De uitbreidingscapaciteit op het maaiveld is nog circa 3%, vooral aan de straat- en parkzijde. Aan de zijanten zijn geen uitbreidingsmogelijkheden.
- De hoogte in het bouwvlak is maximaal 21 meter, waarbij de goothoogte een maximum heeft van 12 meter. Dit komt overeen met het huidige gebouw.
- Aan de locatie is een archeologische en culturele waarde toegekend. De regels voor de archeologische waarde staan omschreven in de Bestemmingsregels, artikel 22.
- De locatie ligt in een grondwaterbeschermgebied. Dit houdt in dat: “het bouwen slechts toegestaan (is) als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.” (Bestemmingsplan, Artikel 27). Hiervoor dient in de ontwerpfase advies ingewonnen worden bij het Waterschap. Verwacht wordt dat dit niet tot belemmeringen leidt. Alleen indien een grondwaterpomp wordt overwogen kan dit in strijd zijn met de eisen voor grondwaterbescherming.



Bestemmingskaart Benoordenhout, locatie Waalsdorperweg 12 Den Haag

4.6. Archeologie

De Vrije School Den Haag ligt in een gebied met archeologische waarde. Bij een uitbreiding van het gebouw met meer dan 50 m² en een diepte van 0,5 meter dient er vooraf advies ingewonnen te worden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan dan een onderzoeksrapport verlangen waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. De afdeling Archeologie kan daarnaast voorwaarden stellen in de Omgevingsvergunning omtrent de uitvoeringsmethodieken en de voorzorgsmaatregelen tijdens de bouwwerkzaamheden.

4.7. Cultuurhistorische waarde

Het terrein van de Vrije School Den Haag ligt in het gebied van het Beschermd Stadsgezicht Benoordenhout zoals vastgesteld op 1 december 1994. In dit document wordt de straatgevel als belangrijk onderdeel van het stadsgezicht beschreven.

In een overleg op 14 november 2024 met vertegenwoordigers van Monumentenzorg is door Monumentenzorg aangegeven dat de gemeente tegenwoordig ruimer oordeelt over de culturele waarde dan alleen de voorgevel. Het advies is om ontwerpvoorstellen in een vroeg stadium voor te leggen aan de afdeling Monumentenzorg en Welstand.

Door Monumentenzorg is aangegeven dat is overwogen om van het gebouw een gemeentelijk monument te maken. Zie brief DSO/10335628-I d.d. 28 juni 2022 van de gemeente Den Haag (bijlage 13). Daarom is het belangrijk ook de ingrepen in het interieur goed af te stemmen met de gemeente. Op dit moment is er nog geen Bouwhistorische Verkenning van het gebouw gemaakt met een beschrijving van de monumentale delen van het gebouw maar is alleen een korte beschrijving opgesteld van de waarde van het gebouw in de publicatie “10 met een griffel, portretten van de mooiste Haagse scholen”.

De school kan zelf de keuze maken of het een monumentenstatus wenst. Dit heeft voordelen, maar kent ook beperkingen. Zo kunnen de ingrepen minder rigoureuus zijn. De ambitie van de school en de afdeling monumenten is echter wel gelijk: de culturele waarde van het gebouw, in 1929 speciaal ontworpen voor de Vrije School, te behouden voor volgende generaties.

4.8. Parkeernorm

Op basis van bijlage 1 Parkeernormen (behorende bij het bestemmingsplan) blijkt dat er 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. De Vrije School Den Haag heeft op dit moment het recht 50 parkeervergunningen aan te vragen voor het parkeren op openbaar terrein. Dit is ruim voldoende voor de school. De school heeft nu 26 (24 personeel, 2 bezoekers) vergunningen.

Geconcludeerd kan worden dat, bij ongewijzigd beleid, bij de renovatie van de school voldaan wordt aan de parkeernormen en dat er geen noodzaak is de parkeervoorzieningen uit te breiden.

Zie voor uitwerking parkeren auto's bijlage 4, 22306 notitie autoparkeren 250707.

De eisen voor fietsparkeren zijn vastgelegd in de "Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016". De norm is 10,9 fietsopstelplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlakte). Bij een oppervlakte van 5.490 m² bvo (excl. Gymzaal) houdt dit in een fietsparkeercapaciteit van 598 fietsparkeerplekken. Voor verbouwingen en uitbreidingen zijn hiervoor reducties te verkrijgen. Voor de Vrije School Den Haag zal de eigen behoefte en de indeling en positionering van de fietsenstalling maatgevend zijn. Zolang er op eigen terrein geparkeerd wordt, zal met de gemeente overeenstemming gevonden worden over de gewenste oplossing.

De fietsparkeernorm stamt uit 2016. Andere gemeenten hebben al uitgebreidere en concretere fietsparkeernormen opgesteld waarin ook de inrichting van de parkeerplekken, stalling van scooter en buitenmaatse fietsen (bakfietsen en dergelijke) en aansluitmogelijkheden voor elektrische fietsen zijn opgenomen. Het is mogelijk dat de gemeente Den Haag de parkeernorm in de nabije toekomst ook zal herzien.

4.9. Quickscan flora & fauna

In de quickscan flora en fauna wordt onderzocht of er beschermde dieren in het gebied aanwezig zijn en wordt er bij de vaststelling van beschermde dieren een mitigatieproces gestart. De hele procedure kan één tot anderhalf jaar duren en moet om die reden tijdig opgestart worden. De Quickscan is nog niet uitgevoerd omdat de resultaten van zo'n quickscan beperkt relevant blijven.

4.10. Vervuiling met Asbest en Chroom VI

- Hoofdgebouw is uit 1928. Hier zal weinig asbest in zitten.
- Uitbreidingen in 1958, 2004 en 2015. Alleen de uitbreiding van 1958 kent risico van asbest.
- Verbouwing gymzaal in 1979, ook een kritische asbestperiode. Eerder niet-destructief onderzoek heeft weinig asbest aangetoond.

Voor de omgevingsvergunning dient er een asbestonderzoek opgesteld te worden. Omdat een asbestonderzoek in principe slechts drie jaar geldig is, is het onderzoek nog niet uitgevoerd. Zodra duidelijk is wanneer de sloopmelding wordt ingediend kan een planning voor het asbestonderzoek worden gemaakt. Afwijking van deze drie jaar is mogelijk door te onderbouwen dat de gegevens nog actueel zijn.

4.11. Bodemvervuiling

Voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek verricht te worden naar de vervuiling van de bodem. Ook bij de budgetbepaling dient een bodemonderzoek aanwezig te zijn. Dit kan immers invloed hebben op de aard van de werkzaamheden en daarmee op de calculatie van de kosten.

Het terrein van de Vrije School Den Haag ligt echter niet in een risicogebied. De kans op sterk vervuilde grond is klein.

4.12.Overige documenten voor vergunningen en start uitvoering

- Geluidsonderzoeken: Gezien de locatie wordt er niet verwacht dat er hoge eisen aan isolatie in verband met externe geluidsbelastingen gesteld worden. Gedurende het ontwerpproces kan dit uitgewerkt worden.
- Stikstofreductieplicht: Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is er een emissiereductieplicht Stikstof bij bouw- en sloopprojecten. Met name bij Natura 2000 gebieden kunnen de regels van belang zijn. Het Meijndel & Berkheide gebied behoort tot de Natura 2000-gebieden en de afstand tot de locatie van Vrije School Den Haag is circa één kilometer. Op basis van de huidige gegevens en ervaringen zullen de benodigde maatregelen nu nog niet ingrijpend zijn. Het stikstofdossier is een dynamisch dossier. Het is daarom verstandig de ontwikkelingen op dit thema in de gaten te houden.
- Aansluiting elektriciteitsnet: Na de verbouwing stapt de school over op een elektrische energievoorziening (noot: de bestaande gasinstallatie blijft om incidentele pieken op te vangen op dagen dat het vriest). Dit betekent dat het elektriciteitsverbruik toeneemt en dat de aansluiting waarschijnlijk moet worden verzwaard. Voor zowel een grootverbruikaansluiting als een kleinverbruik-aansluiting bestaat een wachtlijst. Scholen krijgen wel prioriteit. Dat betekent niet dat ze zonder meer een aansluiting krijgen, maar dat ze voorrang krijgen als er ruimte beschikbaar komt. Het is wijs zo vroeg mogelijk in het proces de aanpassing van de aansluiting te aan te vragen en sowieso de bestaande aansluiting niet op te zeggen.

5. Haalbaarheidsonderzoek

5.1. Ruimtelijk (Arconiko)

Inleiding

Voorafgaand van het maken van een principe-indeling is er een uitgebreid onderzoek gedaan naar de ervaringen van de huidige gebruikers. Eerst is er een enquête gehouden onder alle betrokkenen. De respons bij het personeel was bijna 60%, wat een goede weergave van het personeel weergeeft. Na de enquête zijn er vier interviews gehouden met verschillende groepen gebruikers: de facilitaire staf, de Binask-sectie, de culturele sectie en de vaksectie (leervakken als taal en aardrijkskunde). Enquête en interviews geven een duidelijk beeld van de ervaringen met het gebouw en de wensen voor verandering.

Een van de vragen uit de enquête waar de standpunten erg uiteen liepen, was de vraag of de school in het huidige gebouw moet blijven of dat vervangende nieuwbouw op een andere locatie de voorkeur heeft. Uit de interviews bleek dat veel mensen die tegen hergebruik van het gebouw waren uitgingen van het gebouw zoals het nu is met hier en daar een aanpassing. Als aangegeven wordt dat het gebouw ingrijpend verbouwd wordt en voldoet aan de huidige normen voor nieuwbouw, dan is een veel grotere groep voor het hergebruik van het huidige gebouw.

De kritiek op het huidige gebouw is vooral dat het muffig, bedompt en gesloten is. De variëteit aan ruimten is onvoldoende en het ontbreekt aan enkele elementaire voorzieningen als spreekkamers, open leerplekken voor leerlingen en transparantie in het gebouw.

Verdere ervaringen zijn weergegeven in bijlage 5 “Samenvatting interviews Vrije School Den Haag”.

Conclusies enquête en interviews

De conclusie na de enquête en interviews luidt dat het grootste deel van de betrokkenen er de voorkeur aan geeft op deze locatie én in dit gebouw te blijven. De sfeer van het gebouw, de locatie in het Benoordenhout, tegen het Sint Hubertuspark aan, de historie van bijna honderd jaar Vrije School en de bijzondere, unieke ruimten als de Grote Zaal, gymzaal en euritmieelokalen zijn de belangrijkste redenen voor deze voorkeur. Toch was niet iedereen voorstander van het blijven in dit gebouw. Voorstanders van verhuizen naar een nieuw gebouw zagen het gebouw als een ballast en gunden de Vrije School een nieuwe frisse start. Als belangrijkste knelpunten werden geformuleerd:

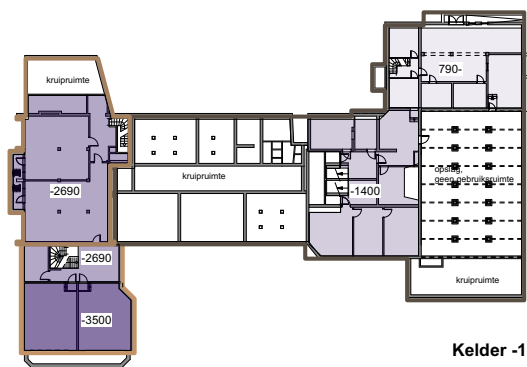
- Het realiseren van een integrale toegankelijkheid. Nu is het gebouw voor minder validen niet toegankelijk. Het vernieuwde gebouw dient in zijn geheel toegankelijk te zijn voor minder validen.
- De bouwkundige staat van het gebouw. Nu lekt het op veel plaatsen en zijn veel onderdelen voorbij hun houdbaarheidsleeftijd. Is het gebouw op een verantwoorde wijze te hergebruiken?
- Gezondheid en binnenklimaat. Het huidige gebouw wordt als bedompt ervaren. Kunnen de werkomstandigheden tot een eigentijds niveau verhoogd worden zonder dat het gebouw geweld wordt aangedaan?

Deze knelpunten werden voor een deel ook door de voorstanders van het hergebruiken van het gebouw onderschreven. Er moest, zo was de algemene opinie, flink ingegrepen worden in het gebouw om het aantrekkelijk te maken voor de komende decennia aan vrijeschoolonderwijs. De algemene stelling werd daarmee: Blijven mits dit kan en verantwoord is. Het haalbaarheidsonderzoek moest aantonen dat het mogelijk en aantrekkelijk is het huidige gebouw geschikt te maken voor de toekomst van de Vrije School Den Haag.

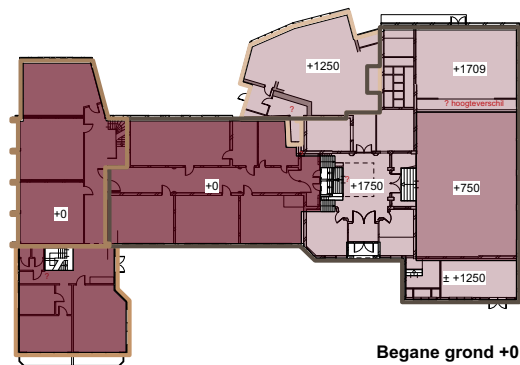
Integrale toegankelijkheid

Een van de eerste aandachtspunten waar in het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar is gekeken is, is de integrale toegankelijkheid. Bij levensduurverlengende renovatie is het voldoen aan de integrale toegankelijkheid essentieel. Het gebouw heeft in de oude situatie geen lift en het kent veel verschillende niveau's. Geen enkele ruimte is zonder hulp met een rolstoel te bereiken.

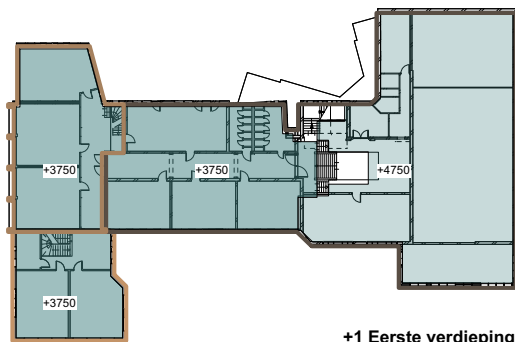
- In het huidige gebouw zijn 16 verschillende hoogten aanwezig. Zie de hierna getoonde tekening.



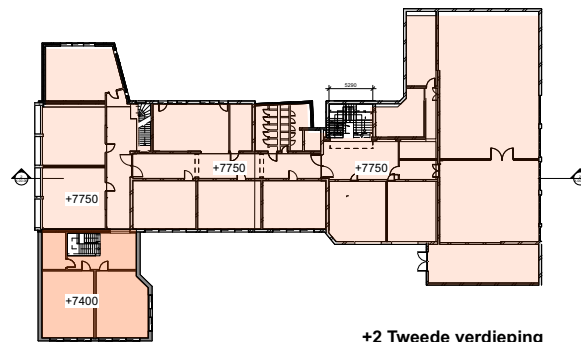
Kelder -1



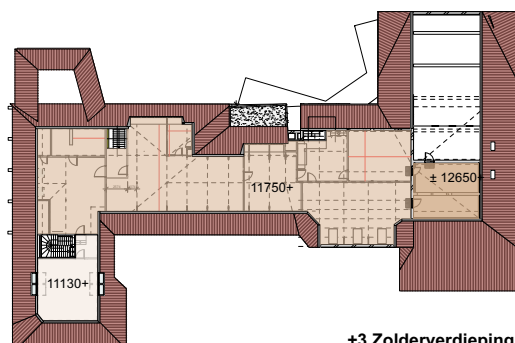
Begane grond +0



+1 Eerste verdieping



+2 Tweede verdieping



+3 Zolderverdieping

Niveau's Vrije School Den Haag

Souterrain/kelder	
niveau	3500-
niveau	2690-
niveau	1400-
niveau	790-
Begane grond	
niveau	0+
niveau	750+
niveau	1250+
niveau	1710+
niveau	1750+
Eerste verdieping	
niveau	3750+
niveau	4750+
Tweede verdieping	
niveau	7700+
niveau	7750+
Derde verdieping, zolder	
niveau	11150+
niveau	11750+
niveau	12650+

- Het entreeniveau ligt circa anderhalve meter boven het maaiveld. Dit entreeniveau wordt verlaagd naar maaiveldniveau.
- Met het positioneren van een lift op een centrale plek en het verlagen van het entreeniveau en de kantine naar het peilniveau 0 wordt de toegankelijkheid van het gebouw sterk verbeterd. Bijna alle vloeren kunnen bereikt worden met een lift met uitzondering van één lokaal uit het bouwdeel 2014. Dat bouwdeel valt buiten de scope van dit project.
- Voor het bereiken van het souterrain is een extra kleine lift nodig (twee verdiepingen). Voor de Grote Zaal is een extra traplift nodig.
- Zoals hiervoor aangegeven is enige verblijfsruimte die in het nieuwe opzet niet voor mindervaliden te bereiken is het theorielokaal in het gebouw van 2014 (vloerhoogte 11150 mm +peil). Dit acceptabel maar ook hanteerbaar voor de Vrije School Den Haag.

In Bijlage 6 is een planopzet van Arconiko Architecten te vinden waarin recht wordt gedaan aan het karakter van het gebouw en de vrijeschool en de wens om op een toekomstgerichte wijze les te geven. De integrale toegankelijkheid is gewaarborgd, de ruimten zijn logisch gesitueerd en zijn voldoende qua afmetingen.

Deze planopzet is het resultaat van een wisselwerking tussen de eisen&wensen enerzijds en de mogelijkheden en beperkingen van het gebouw anderzijds. Door op deze manier te werk te gaan is het gelukt de inefficiëntie (zie ook 4.4) te beperken.

5.2. Bouwkundig onderzoek (HEVO, Base Consultancy)

Hevo heeft in 2021 een Quick Scan gemaakt van het schoolgebouw. Zie bijlage 7a.

Base Consultancy voert het meerjarenonderhoudsplan voor de school uit. Base is als beheerder van het onderhoudsplan goed op de hoogte van de gebreken en klachten van het pand. Het laatste meerjarenonderhoudsplan is van 18-09-2024. Zie bijlage 7b.

HEVO constateert dat het gebouw gedateerd is, voor een groot deel afgeschreven is en dat het de huidige onderwijskundige visie onvoldoende ondersteunt. HEVO adviseert te kiezen voor een levensduurverlengende renovatie of een vervangende nieuwbouw.

Base constateert dat er veel onderhoud nodig is, maar dat de kern van het gebouw robuust is. De installaties zijn afgeschreven en dienen in zijn geheel vervangen te worden. Reguliere problemen als lekken van daken en tocht bij ramen komen voort uit afgeschreven materialen, achterstallig onderhoud of lastige bouwkundige knooppunten. Bij de renovatie dienen vooral die plekken, met name bij het dak, goed opgelost worden.

Uit beide onderzoeken komen geen punten naar voren die tot onoverkomelijke problemen leiden..

5.3. Constructief onderzoek (Pieters Bouwtechniek)

Er is een constructief onderzoek verricht door Pieters Bouwtechniek. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Het gebouw is op basis van de constructieve beoordeling in goede staat. Er zijn enkele kleine scheurtjes in het metselwerk geconstateerd, maar die duiden niet op constructieve gebreken. De rechtstand van het gebouw is goed, er zijn geen signalen die wijzen op funderingsproblemen.
- De eerste opzet zoals getekend door Arconiko architecten is constructief goed uit te voeren. Voor het verlagen van de entreevloer zullen maatregelen genomen moeten worden om de verlenging van de kniklengte van de kolommen op te vangen. En voor de te maken sparingsen in de dragende binnenwanden zal een staalconstructie toegevoegd moeten worden om de openingen te realiseren. Dit zijn echter geen zeer ongebruikelijke en kostbare ingrepen.

Het constructief onderzoek is toegevoegd als bijlage 8.

5.4. Onderzoek bouwfysica, binnenklimaat, duurzaamheid en installaties (Deerns)

Deerns heeft de haalbaarheid op het gebied van gezondheid, energiezuinigheid en installaties onderzocht. Zie bijlage 9. Toetskaders waren het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de richtlijnen voor Frisse Scholen 2021. Bij de laatste richtlijn is als basis klasse C aangehouden. De algemene conclusie van Deerns is dat 'Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat bijna alle eisen uit het

Bbl Nieuwbouw en Frisse Scholen Klasse C gehaald kunnen worden voor de Vrije School aan de Waalsdorperweg (bladzijde 17 haalbaarheidsonderzoek). De volgende kritische punten staan in het rapport:

- De eisen voor BENG 3 (het zelf opwekken van duurzame energie) kunnen waarschijnlijk niet gehaald worden. Hier zijn meerdere oorzaken voor: oriëntatie van het gebouw, dakvorm, beschermd stadsgezicht en dichte bebossing op een oplopend terrein aan de parkzijde. Voor BENG 3 is daarom vrijstelling nodig.
- De lokalen in het souterrain en enkele lokalen op de zolder voldoen niet aan de eisen voor daglicht. Hiervoor uitzondering aanvragen of aanvullende voorzieningen realiseren.
- Op basis van een voorlopige toetsberekening blijken ook de reguliere lokalen niet aan de daglichteisen van Frisse Scholen te voldoen. In de praktijk blijken bij de huidige berekeningsmethodiek voor daglichtbepaling bestaande lokalen bijna nooit meer aan de daglichteisen te voldoen. Hiervoor wordt vrijstelling voor aangevraagd omdat aanpassen aan de huidige normen nauwelijks mogelijk is. De school is over de huidige daglichtsituatie tevreden.
- De eisen voor spuivoorzieningen zijn met de huidige raamindeling van de gevel moeilijk te realiseren. Met name de eis dat er twee ramen boven de 1.80 meter moeten kunnen worden gerealiseerd is niet met de huidige raamindeling te realiseren. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem is deze eis echter minder essentieel. Er kan een passend spuivoorzieningssysteem ontworpen worden, gebaseerd op de huidige raamindeling.
- De inpassing van de installatie is mogelijk, geeft Deerns aan, maar vraagt veel aandacht. De constructie op de zolder zal op enkele plekken aangepast moeten worden. Hoewel nog niet uitgewerkt door Deerns is in de eindbespreking aangegeven dat een opdeling in twee LBK tot de mogelijkheden behoren en ook enkele voordelen heeft. Zo is het makkelijker de Grote Zaal apart te verhuren bij een scheiding in een LBK voor de klaslokalen en een voor de algemene ruimten.
- Deerns heeft de decentrale oplossing niet uitgewerkt, met name omdat het verwacht dat deze oplossing energetisch ongunstiger is, meer onderhoud vergt en de benodigde roosters in de voorgevel niet acceptabel zijn. Een decentrale oplossing heeft echter ook voordelen zoals minder grote installaties en minder (grote) luchtkanalen door het gebouw. In de ontwerpfase kan deze oplossing nader onderzocht worden, eventueel in een mengvorm met een LBK voor de grote ruimten en decentrale units voor de lokalen.
- De school heeft aangegeven dat de CO₂-waarde in de lokalen de waarde van 950 PPM niet overstijgt. Dit is gelijk aan de BBL nieuwbouwwaarde en Frisse Scholen klasse B. Dit vergt grotere installaties, maar is te realiseren.

Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeente aangegeven dat het uitgangspunt voor de scholen Frisse Scholen klasse B dient te zijn in plaats van Frisse Scholen klasse C. Het streven is om aan Frisse Scholen klasse B en BENG te voldoen. Zoals hierboven al genoemd is in het haalbaarheidsonderzoek Installaties echter bekeken of kan worden voldaan aan Frisse Scholen klasse C en BENG. Voor de meeste punten lijkt klasse B haalbaar. De kosten zullen wel hoger zijn. In de uitwerkingsfase kan gezocht worden naar een optimalisering tussen eis en investeringen/exploitatie. Voor een aantal punten wordt vrijstelling gevraagd omdat klasse B niet haalbaar is, anders dan met grote ingrepen of aanpassingen.

Voor de volgende punten wordt vrijstelling gevraagd:

- FS Klasse C ipv B bij het isoleren van de gevels. Het isoleren van de gevels tot het nieuwbouwniveau zoals gesteld in klasse B. Klasse B stelt hoge isolatie-eisen. Bij klasse C zijn ze lager en is de BENG-berekening maatgevend voor de isolatie. Omdat de BENG 1 en 2 eisen wel worden behouden, zal door deze vrijstelling de energiezuinigheid niet aangetast worden.
- FS Klasse C ipv klasse B voor de hoogte van enkele lokalen: De hoogte van de lokalen in het souterrain en de hoogte van enkele lokalen op de zolder.
- Niet voldoen aan de eisen BENG 3 (het zelf opwekken van duurzame energie) ivm de ruimtelijke beperking en cultuurhistorische aspecten van het gebouw.

- Realiseren van de vereiste daglichtfactor. Dit betreft in ieder geval voor de lokalen in het souterrain maar ook voor een aantal andere bestaande lokalen. Bij een aantal lokalen kan klasse C gehaald worden, maar het is nog duidelijk of dit voor alle bestaande lokalen geldt). De locatie van de lokalen en de omvang van de ramen veranderen niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het vermeende tekort aan daglicht wordt door de school niet als een probleem ervaren.
- Spuivoorziening in de bestaande lokalen van het oorspronkelijke gebouw.

5.5. Toets aan programma van eisen en andere kwalitatieve bijzonderheden

Het programma van eisen en de planopzet voor het gebouw zijn in wisselwerking opgesteld waarbij steeds geschakeld is tussen wat de wensen zijn en wat het gebouw mogelijk maakt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het haalbaarheidsonderzoek past bij de opgestelde eisen en de kwalitatieve bijzonderheden van het gebouw.

6. Financieel

In het IHP 2024-2034 (november 2023) is een indicatief investeringsbedrag weergegeven voor de Vrije School Den Haag van € 13.300.000 incl. BTW. Prijspeil 2023, incl. BENG, gebaseerd op start bouw 2026. Dit bedrag is inclusief kosten voor terreinaanleg maar exclusief de kosten voor renovatie van de gymzaal. De gemeente heeft aangegeven dat aan dit genoemde stichtingskostenbudget geen rechten kunnen worden ontleend. Start bouw 2026 (conform het IHP) is niet haalbaar, dit wordt naar verwachting laatste kwartaal 2027.

Budget gemeente

De budgetberekening van de gemeente Den Haag komt uit op € 15.898.595,02, prijspeil 2026. Dat is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De gemeente vergoedt normatief taakstellend 5.107 m2 BVO inclusief 455 m2 bvo gymzaal;
- De gemeente vergoedt geen kosten voor de bouwdelen uit 2004 en 2014 met uitzondering van het stukje met de kantine (2014) dat gesloopt wordt;
- De gemeente gaat uit van 700 leerlingen;
- Normbedragen onderwijshuisvesting Gemeente Den Haag;
- BENG-bestaande bouw;
- Frisse scholen klasse B, tenzij niet haalbaar. Zie hoofdstuk 5.4;
- De Verordening onderwijshuisvesting (RIS314547);
- Kosten van sloop m2 BVO worden vergoed.

Kostenraming haalbaarheidsonderzoek

Door Bremen Bouwadviseurs is een raming opgesteld van de bouwkosten op basis van het opgestelde haalbaarheidsonderzoek. Op basis daarvan is een stichtingskostenraming opgesteld. De stichtingskosten (prijspeil 1-2-2026) worden geraamd op € 19.814.162 incl. BTW. Dit Zie bijlage 12 voor de bouwkouwkostenraming en de Stichtingskostenraming.

Extra kosten

Niet uit te sluiten valt dat er gebonden kosten zijn omdat de locatie de bestemming Waarde Archeologie heeft en in een Milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Eigen bijdrage schoolbestuur

Fietsenkelder: een deel van het gebouw bevat ruimten die niet geschikt zijn als onderwijsruimten. Dit betreft o.a. ruimte in de kelder. De school gaat hier misschien een fietsenkelder van maken zodat de fietsen niet meer op het buitenterrein geplaatst hoeven te worden. Hierdoor is er meer buitenruimte voor de leerlingen beschikbaar. De kosten voor realisatie van de fietsenkelder zullen door het schoolbestuur worden gedragen. De hoogte van het budget is nog niet bekend.

Specifieke gebruikersinrichting: een deel van het gebouw, waaronder de lokalen zal worden voorzien van specifieke gebruikersinrichting die niet vergoed wordt door de gemeente. De Vrije School Den Haag zal hier budget voor reserveren. De hoogte van het budget is nog niet bekend. De demarcatielijst van de gemeente Den Haag is hierbij leidend.

7. Organisatie

7.1. Overzicht betrokkenen

De Vrije School Den Haag valt onder de Stichting Vrije Scholen Zuidwest Nederland. De volgende partijen zijn betrokken in de initiatieffase:

Organisatie	Naam	E-mail	Tel. nr.
Vrije School Den Haag	Dhr. J. Olsthoorn conrector	j.olsthoorn@vsdenhaag.nl	+3170 324 4300
Stichting Vrije Scholen Zuidwest Nederland	Dhr. S. Cooiman bestuurder	S.Cooiman@vszh.nl	+3162 4270 302
Arconiko Architecten	Dhr. F. van Nieuwamerongen Architect haalbaarheidsonderzoek	arconiko@arconiko.nl	+316 2425 8336
Pieters Bouwtechniek	dhr. R. Doomen Constructeur Haalbaarheidsonderzoek	rdoomen@pieters.net	+3161 808 2921
Deerns	Dhr. P. Buurman Installatieadviseur Haalbaarheidsonderzoek	peter.buurman@deerns.com	+3162 336 98 48
Te Velde Advies	Mevr. G. te Velde Projectmanager initiatieffase	gretha@teveldeadvies.com	+3163 4199 160
Bremen Bouwadvies tbv bouwkostenraming	Dhr. R. Van den Berg	ron.vandenberg@bremenba.nl	+316 53 53 2811

7.2. Aanbesteding ontwerpteam en aannemer

Voor wat betreft de organisatie- en aanbestedingsvorm heeft de Vrije School Den Haag een voorkeur voor risicodragend projectmanagement. Bij onderwijshuisvesting is wettelijk geregeld dat het schoolbestuur bouwheer is. Overschrijding van het normatief, taakstellende krediet van de gemeente is voor rekening van de opdrachtgever. Risicodragend projectmanagement (RPM) is een bouwmanagementvorm waarmee een opdrachtgever de (financiële) risico's fors beperkt. En dat is van belang voor Stichting Vrije Scholen Zuidwest Nederland omdat het een relatief klein schoolbestuur is dat deze financiële risico's niet kan dragen. Daarnaast geeft RPM opdrachtgevers zekerheid op prijs en kwaliteit en geeft het de opdrachtgever comfort. Uiteraard moet de gewenste kwaliteit op alle aspecten volledig en conform de wensen worden omschreven aan de voorkant van het project, vóór de aanbesteding. Bij Risicodragend Projectmanagement (RPM) is het totaalbudget een gegarandeerde vaste prijs. Voor de afdekking van de risico's wordt een vergoeding gevraagd. Door betaling van deze vergoeding neemt het schoolbestuur dit risico bij zichzelf weg.

Echter, de verkennende gesprekken over deze wijze van aanbesteding voor dit specifieke project hebben tot de conclusie geleid dat RPM voor dit project niet haalbaar is. Reden hiervoor is dat het gaat om een ingrijpend plan in een monumentwaardig pand met detaillistische ingrepen op het niveau van de constructie, bouwfysica, installatietechniek, etc.. Alhoewel er al veel uitzoekwerk is gedaan, is de haalbaarheid van de plannen in combinatie met de eisen volgens de benaderde partijen nog onvoldoende in te schatten.

De benodigde werkzaamheden, doorlooptijd van het project en haalbaarheid van de gestelde eisen is op dit moment voor een Risicodragend Projectmanager nog niet zodanig in te schatten dat een vaste prijs kan worden aangeboden tot einde werk.

Daarom is besloten om tochttoor een traditionele aanpak te kiezen met aanbesteding van een ontwerpteam, uitwerking tot en met Definitief Ontwerp of Technisch Ontwerp om daarna een aannemer te selecteren. De aanbesteding vindt plaats volgens de aanbestedingsregels van de gemeente Den Haag.

De projectorganisatie wordt vormgegeven door de projectmanager maar zal zeker de volgende overlegvormen kennen:

1. Projectoverleg Gemeente - vertegenwoordiger Vrije School Den Haag (informereren voortgang, goedkeuring diverse besluiten en fasen);
2. Projectgroep Vrije School Den Haag (projectmanager, adviseurs en directie school: bespreken voorstellen en goedkeuren voorstellen);
3. Bouwteam Vrije School Den Haag (Afvaardiging personeel, workshops, bespreken voorstellen ontwerpteam, leveren input mbt specifieke thema's);
4. Daarnaast zal onder verantwoordelijkheid van de projectmanager een ontwerpteam aan de slag gaan (architect, installatieadviseur, constructeur),

Iedere fase wordt afgesloten met een fasedocument dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente Den Haag. In het fasedocument wordt aan de hand van de GROTICK-elementen het project toegelicht: de stand van zaken, de eventuele afwijkingen van de kaders en de nog openstaande punten.

De consequentie van renovatie van een monumentwaardig pand is dat het moeilijker is om een vergelijk te maken met de kosten voor nieuwbouw. Uiteindelijk kan het zo zijn dat de kosten hoger uitvallen dan bij een nieuwbouwopgave. Zowel school als de gemeente Den Haag willen beiden dat dit monumentale gebouw gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid gaat worden om als school te blijven functioneren.

Daarom zal het schoolbestuur de gemeente zorgvuldig meenemen in en betrekken bij de te nemen besluiten en het ontwerp.

Het schoolbestuur stelt daarmee niet het taakstellende en normatieve budget ter discussie, maar benoemt hiermee vooral dat het bestuur het proces om te komen tot een goed en financieel haalbaar plan in goede samenspraak en overleg met de gemeente Den Haag wil oppakken inclusief de keuzes die het daarbij moet maken.

8. Planning

Zie onderstaand voor de planning. Start bouw is gepland laatste kwartaal 2027, oplevering en ingebruikname medio 2029.

Fase	Door	doorlooptijd	gereed
Initiatieffase			
Opstarten Quick Scan flora en fauna	VSDH		01-04-26
Participatie: informatieverstrekking buurt	VSDH		01-05-26
Aanbesteding risicodragend PM incl. uitvoering (Europees)			
Selectie partij tbv aanbesteding Risicodragend PM	Te Velde Advies	1 mnd	01-03-26
Vorbereiden opdracht: Opstellen stukken	Extern, TVA en Arconiko	2 mnd	01-05-26
Aanbestedingsprocedure: Selectie- en gunningstraject. Minimale doorlooptijd is 45 kalenderdagen.	Extern	3 mnd	01-08-26
MIJLPAAL: Opdracht t/m uitvoeringsontwerp	VSDH		01-08-26
Ontwerp Risicodragend PM			
Voorlopig Ontwerp		3,5 mnd	15-11-26
Definitief Ontwerp		4 mnd	01-04-27
Aanvraag omgevingsvergunning		2 wk	15-04-27
Technisch Ontwerp		3 mnd	01-07-27
Uitvoeringsontwerp		4 mnd	01-11-27
Aanbesteding Risicodragend PM			
Aanbesteding incl. voorbereiding	kan dit korter bij aanbesteding via RPM?	3 mnd	01-10-27
Proces en procedure Gemeente Den Haag			
Goedkeuring project incl. budget			
Indienen Schetsontwerp (ipv VO)	Stiko niet persé nodig, budgetopgave volstaat		30-01-26
Conceptbesluit (juni/juli 2026)			01-07-26
Goedkeuring raad (dec 2026)			20-12-26
MIJLPAAL: RAADSBSLUIT BUDGET			20-12-26
Procedure omgevingsvergunning (14 weken + 6 bezwaartermijn)			15-09-27
MIJLPAAL: UITVOERINGSBSLUIT	6 wk na afronding aanbesteding	6 wk	15-11-27
Uitvoering Aannemer en installateurs			
MIJLPAAL: OPDRACHT UITVOERING			15-11-27
Werkvoorbereiding		6 wk	01-01-28
Uitvoering (gefaseerd, 1,5 jaar)		18 mnd	01-07-29
Participatie Vrije School Den Haag			
1 ^e informatiebijeenkomst stakeholders	na akkoord startnotitie		01-04-26
2 ^e informatiebijeenkomst	na afronding Definitief Ontwerp		01-04-27
3 ^e informatiebijeenkomst	vlak voor Start Bouw		01-12-27
Wissellocatie Vrije School Den Haag			
Verhuizen naar wissellocatie	na afronding aanbesteding, vóór uitvoeringsbesluit		15-10-27
Gebruik wissellocatie	tot oplevering		01-07-29
Ingebruikname Vrije School Den Haag			
Inrichten			
Gebruik			

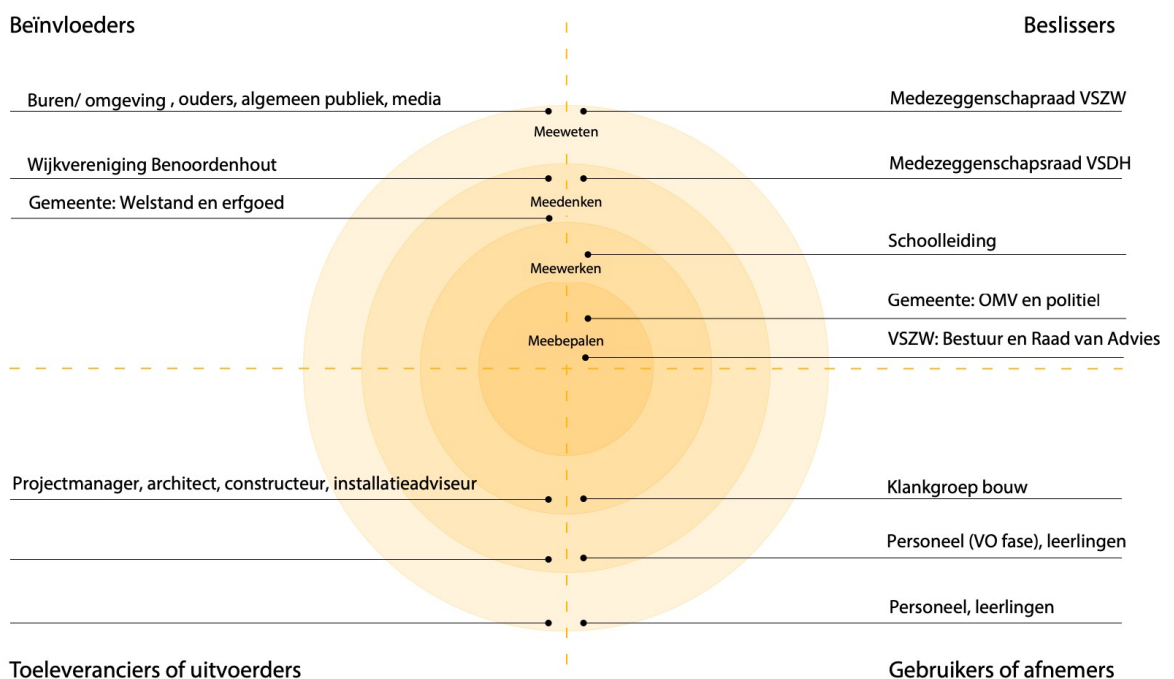
9. Communicatie

Bijlage 10 van dit startdocument is het communicatieplan d.d. 13-03-2025. Deze paragraaf bevat een samenvatting met een stakeholdersanalyse en de aanpak van de communicatie.

De renovatie van Vrije School Den Haag is een lang proces met de nodige hobbels. Veel partijen zijn erbij betrokken en hebben ieder een eigen belang. Het is essentieel tijdig de verschillende doelgroepen te betrekken. Elke doelgroep vergt een ander ritme en een ander vorm van communiceren. In dit plan worden de doelgroepen besproken met hun behoefte aan communicatie. Vervolgens zal per doelgroep bekeken worden wat de beste methode van communicatie is en wanneer de communicatie het best kan plaatsvinden.

9.1. Stakeholders en hun invloed

Bij een project kunnen de stakeholders worden verdeeld in Beïnvloeders, Beslissers, Gebruikers/afnemers en Toeleveranciers/uitvoerder. De mate van invloed van de stakeholders varieert van Meeweten, meedenken, Meewerken of Meebepalen. In het figuur hieronder worden de betrokken stakeholders voor de renovatie van de Vrije School Den Haag weergegeven alsmede de rol c.q. mate van invloed.



9.2. Aanpak communicatie

1. De dagelijkse gebruikers van de school worden goed en tijdig geïnformeerd.
2. De dagelijkse gebruikers worden op regelmatige basis geraadpleegd over de te nemen beslissingen.
3. Met de klankgroep bouw wordt regelmatig overlegd over de verdere invulling van het plan.
4. Met het bestuur en de dagelijkse leiding wordt regelmatig overlegd over de voortgang, de ontwerpkeuzen, de te nemen beslissingen, de financiën en de risico's.
5. Met de dienst Onderwijs wordt regelmatig overlegd over de voortgang en de keuzen.
6. Met de dienst Onderwijs en de afdeling inkoop wordt regelmatig getoetst of de gevolgde procedure binnen de kaders van de gemeente vallen.

7. In overleg met de dienst Onderwijs is overlegd met de afdelingen Monumenten en Stedenbouw over specifieke onderwerpen als monumentenstatus en parkeren.
8. De buurt wordt tijdig geïnformeerd over de plannen voor de verbouwing van de school. Er zal een informatieavond gehouden worden waar de buurtbewoners worden ingelicht over de plannen en de bouw.
9. De communicatie is erop gericht alle partijen goed en tijdig te informeren en mogelijke vertragingen door onvolledige en te late communicatie te voorkomen.
10. De betrokkenheid van alle stakeholders wordt geoptimaliseerd zodat ze de intenties ondersteunen.
11. Voor de uitvoerders en adviseurs van het project wordt een projectplan opgezet om snelheid, voortgang, samenwerking, communicatie, taken en verantwoordelijkheden te bespreken en vast te leggen.

De intentie is om deze communicatie vorm te geven door presentaties te geven van het ontwerp (o.a. aan school, gemeente, buurt), regulier overleg met diverse partijen (o.a. bestuur, personeel, gemeente, ontwerp-/bouwteam, buurt), inzetten van media (bijvoorbeeld wijkblad), viering van belangrijke mijlpalen of rondleidingen tijdens de bouw.

10. Risico- en kanseninventarisatie

Bijlage 11 van dit startdocument is de risico-analyse d.d. 25-02-2025. Deze paragraaf bevat een overzicht van de risico's waarop ons inziens de grootste kans bestaat. In de bijlage is aangegeven wat de gevolgen kunnen zijn en waarop de focus moet liggen om de risico's te beperken.

In de voorbereidingsfase zien wij de volgende gebeurtenissen als het grootste risico:

1. Definitief Ontwerp/Aanvraag bouwbudget niet tijdig ingediend (vóór 1 februari) waardoor besluitvorming gemeente met een jaar wordt vertraagd;
2. Omwonenden en/of andere betrokkenen maken bezwaar tegen de plannen;
3. Vertraging door lange beslistermijnen;
4. Uitlopen planning;
5. Overschrijden budget voorbereidingskosten.

In de aanbestedingsfase zien wij de volgende gebeurtenissen als het grootste risico:

1. Kandidaten en/of adviseurs trekken zich terug;
2. Te hoge aanbestedingsprijs;
3. Overschrijden budget voorbereidingskosten.

Tijdens het vergunningstraject zien wij de volgende gebeurtenissen als het grootste risico:

1. Vertraging bij behandeling aanvraag omgevingsvergunning;
2. Bezwaar tegen vergunning.

Voor het uitvoeringstraject zien wij de volgende gebeurtenissen als het grootste risico:

1. Ontbreken wissellocatie;
2. Aanpassingen tijdens uitvoering;
3. Extra eisen tijdens uitvoering;
4. Constateren asbest na start bouw;
5. Tegenvallers tijdens uitvoering omdat het om een bestaand gebouw gaat;
6. Bouwlogistiek leidt tot problemen, protesten, extra kosten;
7. Vandalisme en diefstal;
8. Onwerkbaar weer gedurende lange tijd;
9. Niet-tijdig krijgen van een beurswaarde aansluiting als gevolg van netcongestie.

Daarnaast kunnen zich in de uitvoeringsfase ook gebeurtenissen voordoen waarop de kans weliswaar klein is, maar waarvan de gevolgen wél groot zijn, zoals faillissement aannemer of onderaannemer, of grote maatschappelijke of economische verandering die los staan van het project maar daar wel direct invloed op hebben.

Risico's zijn nooit helemaal uit te sluiten, vooral niet bij een verbouwing van een oud pand met monumentale uitstraling. De meest gangbare stap om tegenvallers op te vangen, naast een goede voorbereiding, is door een flinke post onvoorzien op te nemen in de begroting.

11. Aandachtspunten en nadere uitwerkingen

Uit het voorgaande zijn de volgende aandachtspunten en vragen naar voren gekomen:

1. De Vrije School Den Haag wil geen verspreiding van leerlingen over verschillende locaties. Daarom heeft de Vrije School Den Haag de voorkeur een wissellocatie die geschikt is voor alle leerlingen.
2. De VSDH kan met het toegezegde oppervlak van 5.107 m² bvo incl. gymzaal, gecombineerd met de 970 m² BVO uit 2004 en 2014, een optimale en financieel goed lopende school exploiteren.
3. Omdat het over renovatie en vernieuwbouw van een bestaand gebouw gaat, is niet alle beschikbare oppervlak optimaal te gebruiken. Er is sprake van inefficiëntie. De gemeente erkent dat en heeft dat meegenomen in haar berekening van te realiseren oppervlak.
4. Het gebouw kan op een aantal punten niet voldoen aan de meegegeven randvoorwaarden. Voor de volgende punten wordt daarom vrijstelling gevraagd:
 - FS Klasse C ipv B bij het isoleren van de gevels.
 - FS Klasse C ipv klasse B voor de hoogte van enkele lokalen:
 - Niet voldoen aan de eisen BENG 3 (het zelf opwekken van duurzame energie) ivm de ruimtelijke beperking en cultuurhistorische aspecten van het gebouw.
 - Realiseren van de vereiste daglichtfactor in een aantal lokalen. Het vermeende tekort aan daglicht wordt door de school niet als een probleem ervaren.
 - Spuivoorziening in de bestaande lokalen van het oorspronkelijke gebouw.

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtebehoefteberekening Gemeente Den Haag d.d. 13-01-2026
- Bijlage 2: Notitie Ineffectiviteit gebruik brutovloeroppervlakte d.d. 12-02-2025
- Bijlage 3a: 22306 VSDH Programma van Eisen 260129
- Bijlage 3b: 22306 VSDH NVO Ruimtestaat 260129
- Bijlage 4: 22306 notitie autoparkeren 250707
- Bijlage 5: Samenvatting interviews Vrije School Den Haag
- Bijlage 6a: Planopzet Arconiko, 22306 VO VSDH plan nieuw 260129
- Bijlage 6b: 22306 VSDH plan bestaand-sloop 2601030
- Bijlage 7a: Quickscan Vrije school Den Haag definitief 22-1-2021
- Bijlage 7b: P24-0002-12-05 MJOP herinspectie Waalsdorperweg v2.0 18-9-24
- Bijlage 8: Constructief advies: Vrije School Den Haag_SO constructie_fl_Optimized
- Bijlage 9: Haalbaarheidsonderzoek installatieadviseur: 07449_NLD_FS_Haalbaarheidsonderzoek Vrije School Den Haag_REP_20250311_v2.0
- Bijlage 10: 22306 Communicatieplan 250313
- Bijlage 11a: 22306 VSDH toelichting risico analyses 250225
- Bijlage 11b: 22306 VSDH risicoanalyse voorbereiding 1.3 250225
- Bijlage 11c: 22306 VSDH globale risicoanalyse uitvoering 1.3 concept 250225
- Bijlage 12a: Bouwkostenraming Bremen VSDH-V1.1 d.d. 28 januari 2026
- Bijlage 12b: Stichtingskostenraming d.d. 29 januari 2026
- Bijlage 13: Brief DSO/10335628-I d.d. 28 juni 2022 van de gemeente Den Haag