



AMBITIES EN CONTEXT

MAART 2019



HUIS VAN STAD EN REGIO

INHOUD

Voorwoord	3	6.	Stedenbouwkundige context	18
		6.1	Geschiedenis	18
		6.2	Analyse context	18
1. Leeswijzer	4	7.	Gebiedsvisie Spuiboulevard (2018)	20
		7.1	Ambitie	20
2. Algemene informatie	5	7.2	Visie	20
		7.3	Acht Principes van de Nieuwe Schil-West	22
3. Visie, doelen, uitgangspunten	7	7.4	Huiskamer voor Stad en Regio	23
3.1 Visie	7	7.5	Lopende projecten	23
3.2 Doelen	7	8.	Stedenbouwkundige opgaven	25
3.3 Uitgangspunten	8	8.1	Onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling	25
4. Toekomstige bewoners en kengetallen	9	8.2	Stedenbouwkundige richtlijnen Huis van Stad en Regio	25
4.1 Gemeente Dordrecht	9	8.3	Mobiliteit	28
4.2 Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden	10	9.	Duurzaamheid	30
4.3 Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid	10	10.	ICT en technologie	31
4.4 BibliotheekAanZet	11	11.	Veiligheid/beveiliging	32
5. Huisvesting	13	12.	Financiën	33
5.1 Trends & ontwikkelingen	13			
5.2 Dienstverlening	14			
5.3 Werkplekconcept	15			

VOORWOORD

SAMENWERKEN, INSPIREREN, VERBINDEN EN ONTMOETEN

Dordrecht is een stad met ambities. Een stad met ambitie moet meters maken. Daarbij hebben wij oog voor onze rijke historie maar richten we ons ook op de toekomst. Een toekomst waar flexibiliteit, duurzaamheid en kwaliteit hand in hand gaan. Om deze reden maakt het huidige stadskantoor van Dordrecht ruimte voor woningbouw. Een prachtige kans voor een versterking en verdere verlevendiging van onze mooie historische binnenstad.

In 2023 hebben we een beeldbepalend gebouw waar inwoners, medewerkers, ondernemers, partners en toeristen voor dynamiek zorgen. In het nieuwe Huis van Stad en Regio zullen de volgende organisaties zich vestigen: Gemeente Dordrecht, Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden, BibliotheekAanZet en Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid. We zetten een gebouw neer dat de toon zet in het gebied. Het wordt een ontmoetingsplek van verschillende functies waardoor veel mensen en partijen verbonden worden. In een hoogwaardig binnenstedelijk gebied aan de Spuiboulevard, met een beeldbepalende entree van de binnenstad, met hoogwaardige woningen komt een duurzaam en flexibel Huis van Stad en Regio. Ontmoeten, inspireren, verbinden en samenwerken staan in dit gebouw centraal.

Zo creëren we met elkaar een sterk huis voor onze stad en de Drechtsteden.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders



1. LEESWIJZER

De gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard e.o. en het Huis van Stad en Regio zijn nauw met elkaar verbonden. Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad van Dordrecht ingestemd met de realisering van het Huis van Stad en Regio op de locatie van het voormalig Belastingkantoor-Rabobank aan de Spuiboulevard.

Twee belangrijke documenten zijn als basis gebruikt voor deze besluitvorming en voor dit document:

- De gebiedsvisie Spuiboulevard
- Het Ambitiedocument en huisvestingsconcept (Twijnsra Gudde)

In de gebiedsvisie Spuiboulevard e.o., die eveneens in december jl. door de raad is vastgesteld als richtinggevend kader, staan uitgangspunten die direct van invloed zijn op de realisering van het Huis van Stad en Regio. Andersom zal de komst van het Huis van Stad en Regio van belang zijn om de gewenste kwaliteitsimpuls in het gebied fasegewijs

te realiseren. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 wordt nader ingegaan op het ontlasten van de Spuiboulevard van (auto)verkeer, de hoogwaardige kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, nieuwe parkeeroplossingen en de ruimtelijke en architectonische eisen.

Dit document en het huisvestingsconcept zijn tot stand gekomen in de verkenning van de gemeente om samen met partijen (Gemeente Dordrecht, Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden, Bibliotheek AanZet, Dordrecht Marketing, VVV Zuid-Holland Zuid en) een beeldbepalend, toekomstbestendig, duurzaam gebouw met publieke functies te realiseren in de vorm van een campusmodel. Een intentieverklaring hiertoe is ondertekend door alle partijen. In de hoofdstukken 3, 4, 5, 9, 10, 11 en 12 wordt nader ingegaan op alle onderdelen die met de functionele inrichting van het gebouw te maken hebben inclusief duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatief bouwen.

Dit document is tot stand gekomen door inzet vanuit alle deelnemende organisaties. Het is een aanscherping van het eerder gemaakte

Ambitiedocument en huisvestingsconcept. Daarnaast is er door de betrokken partners toegewerkt naar het komen tot meer gezamenlijke werk- en dienstverleningsconcepten. Ook is er een directe link gelegd met de relevante onderdelen uit de Gebiedsvisie Spuiboulevard en omgeving.

Dit document is een van de basisstukken die Architectuur Lokaal heeft gebruikt bij het opstellen van de uitvraag (Reglement Prijsvraag) richting ontwerpers.

Gezien het steeds snellere tempo waarin tal van veranderingen zich voordoen is het een spannende uitdaging om komend jaar, in de verdere uitwerking van het Programma van Eisen, zo concreet mogelijk te formuleren hoe wij over 5 à 10 jaar (samen-)werken in het Huis van Stad en Regio. Dit document wordt regelmatig geactualiseerd. U kunt de laatste versie opvragen via het secretariaat.

2. ALGEMENE INFORMATIE

In 2017 zijn we vanuit de gemeente Dordrecht gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het vernieuwen van onze huisvesting. Daar hebben we twee redenen voor.

1. Dordrecht verdient een aantrekkelijk binnenstedelijk gebied aan de Spuiboulevard, met een beeldbepalende entree naar de binnenstad, met hoogwaardige woningen en een duurzaam en flexibel Huis van Stad en Regio, dat uitnodigt tot ontmoeten, inspireren, verbinden en samenwerken.

2. De technische staat van de huidige kantoren. De gebouwen waarin de gemeente Dordrecht en een aantal diensten van de Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden (GRD) zijn gehuisvest, voldoen in 2023 niet meer aan de eisen van duurzaamheid, installatietechniek, functionaliteit en flexibiliteit. Met een grootschalige renovatie van de kantoren, kunnen we weer aan die specifieke eisen voldoen (energielabel C) maar we kunnen met deze gebouwen nooit energieneutraal zijn. In december 2018 heeft de gemeenteraad

besloten het huidige Stads kantoor en De Hellingen te verplaatsen en een nieuw gezamenlijk Huis van Stad en Regio te realiseren aan de Spuiboulevard, samen met maatschappelijke partners en de GRD. De verwerving van het Belastingkantoor en Rabobankgebouw aan de Spuiboulevard, in 2016, biedt hiervoor uitgelezen mogelijkheden.

"In december 2018 is besloten een gezamenlijk Huis van Stad en Regio te realiseren aan de Spuiboulevard"

Door de gemeente Dordrecht wordt samen met de GRD, Bibliotheek AanZet, VVV Zuid-Holland Zuid en Dordrecht Marketing¹ verkend hoe we (publieke) dienstverlening kunnen gaan combineren met ontmoetings- en samenwerkingsfuncties in het Huis van Stad en Regio. Voor alle partijen staat voorop dat de nieuwe

huisvesting en onze manier van werken op elkaar aansluiten: open en uitnodigend. Dat vraagt om een goed ontwerp. We zetten in onze uitvraag voor het ontwerp daarom de bezoeker en gebruiker centraal. Het gebouw moet bijdragen aan interactie, creativiteit, productiviteit en werkplezier.

Het 'campusmodel' is het uitgangspunt in onze verkenning naar locatie en omvang van het gezamenlijk huis. Er ligt een gezamenlijk Programma van Eisen van 26.000 m² bruto vloer oppervlak (bvo). Daarbij is nog geen rekening gehouden met efficiency-voordeel door gezamenlijk gebruik van (de publieke) ruimte(n). We willen onze publieksfuncties (6.350 m² bvo) en een substantieel deel van de vergader- en werkplekken op de genoemde locatie (tussen de 11.000 en 15.000 m² bvo) onderbrengen.

Het resterende deel lossen we op met flexibele contracten in de omgeving. In een volgend onderzoek wordt concreet gemaakt om hoeveel vierkante meters en om welke functies het gaat. Er is nog geen besluit genomen over het bouwvolume op deze locatie

noch of de bestaande gebouwen getransformeerd /gerenoveerd worden of dat er voor sloop-nieuwbouw wordt gekozen.

Ook is het de bedoeling met dit nieuwe Huis van Stad en Regio een betere verbinding met de binnenstad en het centraal station te creëren. Door het concentreren van de publieksfuncties willen we bijdragen aan én profiteren van de verlevendiging van de binnenstad. Bovendien maken we door de verplaatsing van het Stads kantoor en De Hellingen ruimte voor (grondgebonden) woningbouw in het hogere segment, één van de grootste opgaven van stad en regio voor de komende jaren.

Het creëren van een toekomstbestendig en duurzaam Huis van Stad en Regio is een complexe opgave. De vele direct en indirect betrokkenen en belanghebbenden, de reeds verouderde huidige huisvesting in combinatie met de veranderende wet- en regelgeving, de tijdsdruk en de onlosmakelijke verbondenheid met de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard dragen hieraan bij. Dit vraagt om een proces dat ons uit het oogpunt van geld, organisatie, tijd, informatie,

¹ Dordrecht Marketing en VVV Zuid-Holland Zuid hebben de intentie om per 1-1-2020 te fuseren.

communicatie en kwaliteit in staat stelt om:

- draagvlak te creëren en te intensiveren gedurende het hele traject onder alle partijen en stakeholders. Wij doen dit door betrouwbare, actuele en eenduidige informatie vanuit de deelnemers te geven; participatie te bevorderen en de raad te betrekken op belangrijke beslismomenten;
- per 1 januari 2023 het nieuwe Huis van Stad en Regio in gebruik te nemen, met andere woorden de ambitie op het vlak van 'tijd' ligt hoog;
- het Huis van Stad en Regio binnen de gestelde financiële kaders, met alle gestelde kwaliteitseisen en ambities binnen de termijn te realiseren;
- op kwalitatief vlak constant het optimum te vinden in onze duurzaamheidsambities alsmede in onze beoogde dienstverlenings- en werkplekconcepten;
- creatief om te gaan met de gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard en inspirerende elementen op te leveren die

een toevoeging zijn aan die ontwikkeling.

Het Huis van Stad en Regio vervult als zodanig een aanjaagfunctie voor de Spuiboulevard;

- aanwezige kennis en expertise binnen de deelnemende organisaties zoveel mogelijk in te zetten, aangevuld met externe expertise uit de markt voor een optimale procesvoering, die ons tegelijkertijd in staat stelt stapje voor stapje meegenomen te kunnen worden – refererend aan de vele stakeholders.

Na besluitvorming in de raad van december 2018 willen we komen tot een ontwerp voor het Huis van Stad en Regio door middel van een prijsvraag. Aansluitend volgt hier ook een plan op voor de benadering van de markt voor de realisatie. De onlosmakelijke verbanden met de ontwikkeling Spuiboulevard kan hierin worden geborgd evenals debatten met de stad.

Tot eind 2019 zetten we stappen om te komen tot de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio. Belangrijke momenten en resultaten die we opleveren zijn:

- Bepalen van de strategie hoe we het Huis van Stad en Regio in de markt gaan zetten (marktbenadering waarmee rekening wordt gehouden met de benodigde debatten met stakeholders, onder andere publiek, raad, ambtenaren, partijen).
- Standpuntbepaling of politiek centrum in het Stadhuis blijft en wat vanuit dat standpunt gewenste voorzieningen voor het Huis van Stad en Regio zijn.
- Uitwerking van dit document naar een Programma van Eisen/specificaties.

3. VISIE, DOELEN, UITGANGSPUNTEN

3.1 VISIE

We willen mensen en organisaties verbinden: we werken steeds meer samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partijen. Zo realiseren we maatschappelijke projecten, ideeën en opgaven. Onze huisvesting moet nét zo uitnodigend zijn als onze manier van werken. We willen ruimte bieden aan de hele stad en regio voor ontmoeting, overleg en het delen van kennis. Zowel aan de buitenkant van het gebouw als in de publieksruimte maken we graag zichtbaar waar we aan werken en met wie we dat doen.

Het huis delen

Wij staan open voor vernieuwende concepten waarbij wij met derden afspraken maken over het (mede)gebruik van ruimte.

Ontmoeten in een gelijkwaardige setting

Onze nieuwe huisvesting biedt veel ruimte voor ontmoeting. Het publieke deel is ruim van opzet. De publieksruimte is functioneel, themagericht en flexibel in te delen. Waarbij de verschillende gebieden naadloos in elkaar overlopen. Onze huisvesting draagt eraan bij dat mensen elkaar gemakkelijk vinden.

Samenwerking gebruikers

We hebben gezocht naar partners die kansen zien voor samenwerking. Partners die met ons één locatie willen delen, waar bezoekers terecht kunnen voor publieke dienstverlening én ontmoetingen. Of zij nu een inwoner of ondernemer van de stad of regio zijn, een bezoeker of een toerist.

3.2 DOELEN: GEMAK, INSPIRATIE EN EEN BETERE DIENSTVERLENING

De genoemde organisaties zijn allemaal dienstverlenend. Ze hebben direct of indirect te maken met inwoners, ondernemers, bedrijven, instellingen, toeristen, samenwerkingspartners en collega's. Onze huisvesting bundelen betekent meer aantrekkingskracht, meer ontmoetingen en meer gemak voor de mensen die bij ons binnenlopen. Het betekent ook dat wij als huisgenoten gestimuleerd worden om meer met elkaar samen te werken en de dienstverlening te verbeteren. Boven-dien levert het financieel voordeel op. We verwachten ruimte te besparen door samen functies te delen.

Met de nieuwe huisvesting laten we graag zien wie we zijn, als stad en als regio. We wil-

len méér doen dan diensten verlenen zoals we dat gewend zijn. Dat doen we door:

- bezoekers te inspireren en te informeren;
- inwoners te ontzorgen en drempels te verlagen;
- mensen en organisaties te verbinden.

We willen één plek creëren waar informatie vanzelfsprekend en duidelijk vindbaar is. Daarmee halen we de stad naar binnen. Mensen met een vraag worden op deze plek verder geholpen. Wij bieden op een aantrekkelijke en creatieve manier informatie aan over voorzieningen, samenwerken, de stad, de regio en ons beleid. Dit doen wij overal in de publieksruimte.

Ook bieden we:

- publieke balies;
- spreekruimtes met overlegfaciliteiten;
- studieplekken en trainingsruimten;
- de bibliotheek;
- concentratieruimten;
- digitale informatie.

"Het Huis van Stad en Regio moet het verhaal van de regio vertellen"

We willen laten zien wie we zijn. Het Huis van Stad en Regio moet het verhaal van de regio vertellen. We werken samen met bedrijven, andere overheden en maatschappelijke partners aan:

- **goed wonen**
(meer woningbouw, in een prettige omgeving);
- **een goede bereikbaarheid**
(een goed OV-netwerk en een betere doorstroming op de weg);
- **goed werken**
(banengroei).

Met ons huisvestingsconcept willen we die groeiambitie uitdragen en de resultaten laten zien, die we met partijen binnen en buiten de stad bereiken.

Ontzorgen en drempels verlagen

We merken dat onze contacten via website en social media fors toenemen, terwijl (vaak) het persoonlijk contact afneemt. Maar er is ook een groep inwoners die minder makkelijk zijn weg vindt in de digitale wereld. En we willen en kunnen niet alles digitaal doen. Direct contact werkt. Dat willen we dan ook ondersteunen met onze huisvesting door:

- onze centrale ligging optimaal te benutten;
- goed bereikbaar te zijn;
- ruime openingstijden: bijvoorbeeld (gedeeltelijk) van 6.00 tot 22.00 uur.

Bezoekers mogen van ons verwachten dat we:

- onder één dak verblijven met een vloeiende zonering van onze diensten;
- hen verleiden binnen te komen door goed de weg te wijzen;
- open en inspirerend diensten verlenen;
- tijd maken voor kwetsbare mensen;
- gastvrije en uitnodigende ruimte bieden;
- veiligheid regelen, zonder overal een loket of een balie tussen te zetten;
- minder loketten bieden, waar je voor méér terecht kunt;
- mogelijkheden voor zelfbediening aanbieden;
- mogelijkheden bieden voor ontmoeting, bijeenkomsten en gesprekken.

3.3 UITGANGSPUNTEN

Passend in de omgeving

We maken van de Spuiboulevard en omgeving een levendig gebied. Het Huis van Stad en Regio levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid. Het moet mensen aantrekken en passen in een omgeving met:

- nieuwe woningen;
- een stads karakter;
- een logische doorloop naar het centraal station en de binnenstad.

Flexibel

Voorwaarde is dat het Huis van Stad en Regio veel flexibiliteit biedt. We willen:

- het aantal werkplekken of de ruimte kunnen inkrimpen of uitbreiden; een campusvorm maakt dat mogelijk;
- de indeling kunnen aanpassen aan wisselende huurders.

Duurzaam

We willen koploper zijn, en blijven, in de energietransitie en in duurzaamheid, door huisvesting die:

- Minimaal energieneutraal is;
- zelf energie opwekt bijvoorbeeld voor elektrisch rijden;

- zonne-energie gebruikt uit stad of regio via een "smart grid";
- warmte uit het warmtenet gebruikt;
- energie bespaart (door delen af te sluiten op rustige dagen);
- via natuurlijke processen de luchtkwaliteit op peil houdt;
- duurzame mobiliteit stimuleert;
- zoveel mogelijk hergebruikte materialen in zich heeft.

Passend in de omgeving

We maken van de Spuiboulevard en omgeving een levendig gebied. Het Huis van Stad en Regio levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid. Het moet mensen aantrekken en passen in een omgeving met:

- nieuwe woningen;
- een stads karakter;
- een logische doorloop naar het centraal station en de binnenstad.

4. TOEKOMSTIGE BEWONERS EN KENGETALLEN

HET HUIS VAN STAD EN REGIO WORDT IN EERSTE INSTANTIE DOOR 4 ORGANISATIES BEWOOND.

Gezamenlijk programma

Verwachte efficiency op de dienstverlening maar ook op faciliteiten zoals het restaurant, vergaderen en andere bijeenkomstruimtes leidt tot een reductie van het aantal benodigde vierkante meters. Een nadere studie naar de inpassing van het gebouw op de beoogde footprint en ruimtelijke programmering in andere gebouwen en de mate van delen van faciliteiten bepaalt de uiteindelijke totale omvang.

GEZAMENLIJK PROGRAMMA	M² BVO
Gemeente Dordrecht	12.000 m²
Drechtsteden	9.500 m²
Dordrecht Marketing/VVV	1.150 m²
Bibliotheek	3.500 m²
Totaal	26.150 m²

4.1 GEMEENTE DORDRECHT

De gemeente Dordrecht is een Opgaven Gestuurde Organisatie en streeft ernaar het gemeentelijk handelen meer 'van buiten naar binnen' vorm te geven. De gemeentelijke organisatie is flexibel en beweegt, in het organiseren op de opgaven, mee met wat de stad vraagt.

Gemeente Dordrecht hanteert de volgende leidende principes:

- wij werken vanuit de bedoeling;
- wij zeggen JA (tenzij ...);
- wij praten mét;
- wij stellen jou centraal...

De gemeente kent geen traditioneel sectormodel. De organisatie werkt sinds 2018 in opgaven en clusters, wat vraagt om veel flexibiliteit in aanpak, proces en samenwerking. Het aantal fte's - door decentralisaties vanuit de Rijksoverheid en/of privatisering van taken - kan anders worden. Daarom zal in het concept geanticipeerd worden op toekomstige groei of krimp. In de nieuwe huisvesting

werken inwoners, ondernemers, maatschappelijke partijen en ambtenaren samen aan maatschappelijke projecten, ideeën en opgaven. De ambities voor de stad vertalen wij ook in het huisvestingsconcept.



DORDRECHT	M² BVO	TOELICHTING
Werkplekken	4.200 m²	circa 335 werkplekken
Vergaderen	2.750 m²	Vergaderen
Dienstverlening	1.400 m²	Dienstverlening
Faciliteiten	3.650 m²	incl. fietsenstalling, excl. parkeren
Totaal	12.000 m²	

Om 525 medewerkers te huisvesten op de Spuiboulevard met een flexfactor van 0,64 zijn 335 werkplekken nodig.

Kengetallen GRD

Huidige vaste formatie is 850 fte, een bezetting van 950 fte én ruim 1.100 medewerkers.

Komt neer op 645 werkplekken, uitgegaan van een flexfactor van 0,7. Uitgangspunt is dat 60% van de benodigde werkplekken centraal kan worden gerealiseerd op de Spuiboulevard.

GRD	M² BVO	TOELICHTING
Werkplekken	4.450 m²	circa 60% van 645 werkplekken
Vergaderen	1.500 m²	
Dienstverlening	1.700 m²	incl. werkcafé
Faciliteiten	1.850 m²	incl. fietsenstalling, excl. parkeren
Totaal	9.500 m²	



4.2 GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING DRECHTSTEDEN

De Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden (GRD) is de uitvoeringsorganisatie van de zeven Drechtstedengemeenten en voert namens hen taken uit, verdeeld over een zestal dochterorganisaties:

- Sociale Dienst Drechtsteden (SDD)
- Servicecentrum Drechtsteden (SCD)
- Ingenieursbureau Drechtsteden (IBD)
- Bureau Drechtsteden (BD)
- Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD)
- Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD)

De dochters opereren zoveel mogelijk vanuit eigen verantwoordelijkheid, kracht en expertise. Ze werken samen, maar hebben ook ruim-

te om in de eigen aanpak te differentiëren en te doen wat nodig is.

De meeste mensen werken bij de SDD en het SCD. De SDD is de enige dochterorganisatie met directe klantcontacten, de andere dochters opereren in de backoffice. Het OCD en de GBD zijn en blijven gehuisvest in het gemeentehuis van Sliedrecht.

De bestuurlijke doelen binnen de regio worden steeds meer in co-creatie en connectie met de samenleving en (overheids-)partners uitgevoerd, waardoor een groter deel van de werkzaamheden bestaat uit ontmoeten en samenwerken. Hierdoor is er behoefte aan faciliteiten die dit ondersteunen en ligt de

nadruk in de toekomstige huisvesting op het faciliteren van ontmoeting.

De SDD heeft onlangs al een stap gezet door de balies te vervangen door een gastvrije ontvangstruimte met informele zitjes en een koffiebar. Deze inrichting sluit beter aan op een dienstverlening die gericht is op samenwerken. Mensen voelen zich meer op hun gemak wat het makkelijker maakt samen over oplossingen na te denken.

De GRD beweegt mee op de opgaven en taken die de zeven gemeentelijke eigenaren opdragen, aanpassen of juist stopzetten. Het nieuwe huisvestingsconcept moet de ruimte bieden voor flexibiliteit in omvang en taken.

4.3 DORDRECHT MARKETING/VVV ZUID-ZOLLAND ZUID

Dordrecht Marketing is 'spin-in-het-web' bij de Marketing van de stad Dordrecht en bij evenementen. Daarbij is geen 'klassiek' onderscheid te maken tussen frontoffice en backoffice. Medewerkers van Dordrecht Marketing hebben vooral contact met zakelijke partners en (vertegenwoordigers) van verwante organisaties (Promotie Binnenstad Ondernemers Dordrecht, ondernemers, culturele instellingen), met evenementenorganisatoren en leveranciers.

De gemeente heeft ervoor gekozen om deze taken niet in de eigen organisatie uit te voeren maar te beleggen bij Dordrecht Marketing. In



DORDRECHT MARKETING/VVV	M² BVO	TOELICHTING
Publieke zone	365 m2	50% theater, presentatie, open vloer
Winkel/balie	135 m2	
Werkplekken	250 m2	
Vergaderen	225 m2	
Faciliteiten	175 m2	
Totaal	1.150 m2	

de praktijk blijkt die onafhankelijke rol cruciaal voor het functioneren, zowel voor marketing als voor evenementen.

Dordrecht Marketing vraagt een toegankelijke locatie, dichtbij de binnenstad. Daarbij is een 'neutrale' eigen uitstraling belangrijk. Dit uit zich onder meer door een duidelijk andere inrichting. Dordrecht Marketing richt zich niet op publieksdienstverlening. Wel vinden diverse bijeenkomsten plaats, gericht op de stad Dordrecht. Er komen veelal bezoekers die de weg kennen, zij kunnen gemakkelijk binnenlopen. Laagdrempeligheid vinden zij belangrijk.

Dat kan zich uiten in huisvesting buiten het

publieke gedeelte van Huis van Stad en Regio (elders in het campusmodel), waar onze zakelijke bezoekers zo binnen kunnen lopen. Dordrecht Marketing organiseert soms bijeenkomsten met grotere groepen. Dat zijn bijeenkomsten van of met partijen in de stad. Dit kan goed gecombineerd worden met functies van de VVV, de bibliotheek of bijvoorbeeld de Sociale Dienst.

Binnen de VVV staat de gastvrije dienstverlening al meer dan 120 jaar centraal. In een fysieke VVV-vestiging, bij een VVV Informatiepunt of bij een digitaal VVV i-punt, via internet of via de app verzorgt de VVV de informatiebehoefte van bezoekers. Informeren gaat verder dan het leveren van informatie. De

VVV inspireert en verbindt door eigen ideeën en interesses van bezoekers samen te voegen tot een goed programma. Door bezoekers op nieuwe ideeën te brengen en door innovatieve dienstverlening met nieuwe producten en diensten die inspelen op de moderne behoeften van de consument. De VVV werkt veel samen met organisaties, het bedrijfsleven en organisatoren van evenementen.

De VVV is geen eindbestemming voor de bezoeker; dat is de stad en de regio. Dat betekent dat de VVV de bezoeker moet verleiden hun locatie te bezoeken. Zij doet dit op basis van de drie kernkwaliteiten, die het publiek verbindt aan de informatie die gegeven wordt onder het VVV-logo:

- Betrouwbaar
- Compleet
- Actueel

De gast die op bezoek komt moet kunnen vertrouwen op een objectieve, volledige en actuele informatieverstrekking door de VVV, zonder onderscheid te maken tussen bedrijven die wel of niet verbonden zijn aan de VVV. De VVV is niet alleen gericht op de bezoeker maar ook op de inwoner van de stad en de omliggende regio.

Van de huidige 90.000-100.000 bezoekers per jaar komt een groot gedeelte geïnformeerd binnen en verwacht verder geïnspireerd te worden, door net die ene toevoeging of alleen al door de bezoekdoelen in de juiste volgorde te plaatsen waardoor de tijd efficiënter wordt ingedeeld. Tegelijk kan informatie worden toegevoegd voor mogelijk herhalingsbezoek, indien de tijd niet toereikend is.

4.4 BIBLIOTHEEK AANZET

De bibliotheek van Dordrecht is de oudste bibliotheek van Nederland. Sinds 1899 staat de bibliotheek voor persoonlijke ontwikkeling en informatie dienstverlening. De Bibliotheek AanZet is dé aangewezen partij om de zelfredzaamheid en participatie van burgers te vergroten en persoonlijke ontwikkeling mogelijk te maken. Als informatiebibliotheek worden de (digitale) collectie, expertise en faciliteiten beschikbaar gesteld voor alle doelgroepen in Dordrecht en omgeving. De

BIBLIOTHEEK AAN ZET	M² BVO	TOELICHTING
Publiek & boeken	2.750 m2	collectie en dienstverlening
Backoffice	470 m2	werkplekken en vergaderen
Faciliteiten	280 m2	incl. archief
Totaal	3.500 m2	

bibliotheek werkt langs vier programmalijnen: taalvaardigheden, digitale vaardigheden, goed geïnformeerd en kritisch denken. Met de diensten en activiteiten creëert de bibliotheek verbindingen tussen mensen en de lokale gemeenschap, de overheid, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Men werkt nauw samen met tal van maatschappelijke partners, onderwijsinstellingen, bedrijven en vrijwilligers. Door onder meer computercursussen, taallessen en de inzet van de (digitale) collectie, bevordert de bibliotheek basisvaardigheden van inwoners en verlaagt men het percentage laaggeletterden.

Door niet alleen vóór het publiek dingen te

doen, maar juist mét, bouwen zij aan een 'community bibliotheek'.

De BibliotheekAanZet zal als community bibliotheek een levendige plek realiseren in het openbare gebied van het Huis van Stad en Regio. Van alle samenwerkende organisaties zal de BibliotheekAanZet het grootste aantal bezoekers trekken die bovendien langdurig in het gebouw verblijven.



5. HUISVESTING

De dienstverlening aan onze klanten en partners is wat ons als partijen bindt. Onze kernwaarden komen op dat punt sterk overeen. We zien vele mogelijkheden om door samenwerking ons werk te verbeteren. Voor onze klanten, partners en onszelf. Deze overtuiging vormt de basis voor ons huisvestingsconcept.

Met ons werkplekconcept willen we de medewerkers een gezonde en inspirerende plek bieden waar zij (samen)werken aan opgaves van de stad en de regio. In het werkplekconcept komen de kernwaarden informeren, ontmoeten, inspireren, verbinden en samenwerken duidelijk terug en zijn de opgaves van de stad & regio zichtbaar.

5.1 TRENDS & ONTWIKKELINGEN

Flexibele organisaties werken samen aan complexe opgaves

De technologische ontwikkelingen, het veranderende politieke klimaat, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben veel invloed op de publieke sector. De complexiteit van de opgaves wordt groter.

Organisaties zetten daarom in op het vergroten van de wendbaarheid en zoeken naar flexibele organisatievormen. Oude structuren en patronen worden losgelaten en nieuwe vormen van organiseren zoals op-gavegericht werken, zelfsturend organiseren en agile werken doen hun intreden. In deze vormen van (samen)werken staat de opgave centraal en samenwerking vindt plaats over organisatie- en afdelingsgrenzen. Dit zorgt voor een dynamiek waarbij er steeds in andere samenstellingen wordt samengewerkt, zowel fysiek als digitaal.

*"Informeren,
ontmoeten, inspireren,
verbinden en samen-
werken"*

Flexibele arbeidsmarkt

De flexibilisering van de arbeidsmarkt blijft doorzetten. Het aantal werknemers dat 'levenslang' bij dezelfde werkgever blijft, neemt

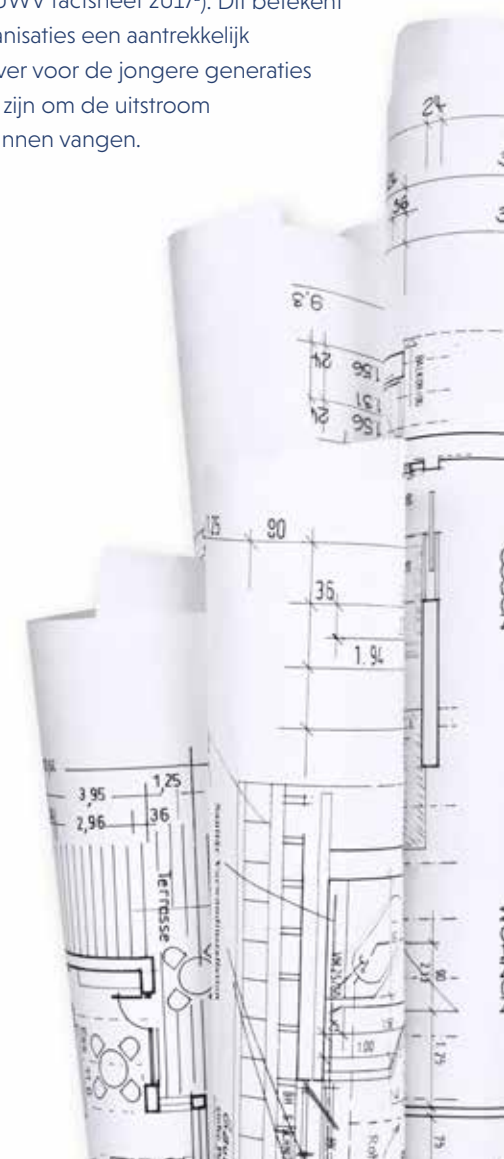
af. Werkgevers hebben in toenemende mate behoefte aan een flexibele schil/personeel zodat ze makkelijker inspelen op wisselende opgaves en vragen. Dit zorgt voor een andere verhouding tussen flexibele arbeid en vaste contracten. Met de komst van digitale devices is werken op kantoor niet noodzakelijk. Daarmee ontstaat er steeds meer flexibiliteit in waar en wanneer gewerkt wordt. Werknemers gebruiken deze flexibiliteit om een gezonde balans te vinden tussen werk en vrije tijd.

Nieuwe generaties, nieuwe competenties, aantrekkelijk werkgeverschap

De komende jaren verandert de samenstelling van de arbeidsmarkt. Millennials en generatie Z zullen een groter deel van de beroepsbevolking gaan vormen. Beide generaties zijn opgegroeid in het digitale tijdperk en de adaptatie van nieuwe digitale ontwikkelingen is groot. De jongere generaties zijn gewend om gebruik te maken van directere en snellere digitale communicatie in de samenwerking. Zij zoeken naar zingeving in hun banen. Omdat er langer mag worden doorgewerkt ontstaat er een grotere diversiteit aan generaties op de werkvloer. In 2015 was 32% van de

medewerkers bij de gemeente 55 jaar en ouder (UWV factsheet 2017²). Dit betekent dat organisaties een aantrekkelijk werkgever voor de jongere generaties moeten zijn om de uitstroom op te kunnen vangen.

² <https://www.uwv.nl/overuwv/Images/factsheet-arbeidsmarkt-overheid.pdf>



5.2 DIENSTVERLENING

Alle organisaties kennen een publieke dienstverlening. In totaal verwachten we 6.350 m² nodig te hebben. Dit bestaat uit onder meer:

- Een algemeen toegankelijk werkcafe/bedrijfsrestaurant
- Het werkcafe en de spreekruimten van de Sociale Dienst
- De balies, danwel overlegplekken van de gemeente t.b.v. de publieke dienstverlening
- De boekencollectie en studieplekken van de bibliotheek
- De winkel/balie van de VVV en Dordrecht Marketing
- Een gemeenschappelijk te gebruiken theater/tribune

Verschillende klanten en partners bezoeken het Huis van Stad en Regio:

Inwoners: van Dordrecht of van de Drechtsteden. Met een vraag, initiatief, (recht op) een uitkering, een informatieachterstand;

Ondernemers: zoals (groepen van) ondernemers /investeerders in Dordrecht en regio

(gevestigde en startende), ondernemers / investeerders van buiten Dordrecht en de regio Drechtsteden, organisatoren van evenementen;

Bezoekers: voor de stad, voor het Huis van Stad en Regio en haar organisaties;

Zij bezoeken ons om verschillende redenen, zij willen:

- | | |
|-----------------|----------------|
| • zaken regelen | • leren |
| • lezen | • inspiratie |
| • hulp | • advies |
| • overleggen | • informatie |
| • ontmoeten | • werken |
| • creëren | • samenwerking |
| • ondersteuning | |

De dienstverlening aan deze klanten en partners is wat ons bindt. Wij zien vele mogelijkheden om door samenwerking meerwaarde te creëren. Niet alleen voor onszelf, maar juist voor onze klanten en partners. In dit kader wordt de metafoor 'het warenhuis' gebruikt; dat past het beste bij de sfeer die de gezamenlijke huisvesting oproept.



Gastvrij

Mensen maken hét verschil. Zij zorgen voor empathie, passie, creativiteit en maatwerk. We zijn gastvrij en hartelijk. We weten wat echt belangrijk is en waar het verschil moet worden gemaakt. Daardoor is onze dienstverlening persoonlijk. De huisvesting maakt dit mogelijk. Samen vormen we één fysieke ingang voor alle vragen van onze klanten en partners. Daarbij zijn ook de deelnemende organisaties herkenbaar. De huisvesting biedt mogelijkheid voor de functionaliteiten Ontvangen & Wachten, Zelf, Samen en Ontmoeten:

Ontvangen & Wachten:

We ontvangen onze klanten en partners op gastvrije wijze.

Zelf:

Klanten en partners kunnen zaken zelf waar mogelijk regelen, lezen of leren.

Samen:

De behoeftes voor de dienstverlening waar de medewerker met de klant en partners overlegt, adviseert of informeert.

Ontmoeten:

We maken ontmoetingen tussen medewerkers, klanten en partners, mogelijk.

De klant merkt dat de verschillende diensten naadloos zijn georganiseerd en dat informatie geven voorop staat. Ons klantcontact gaat via dezelfde leidende principes. Het geheel staat centraal. De klant hoeft niet op verschillende plekken naar antwoorden te zoeken. We spreken en schrijven in heldere, duidelijke taal en zorgen voor échte oplossingen.



Flexibel

We werken nauw samen met elkaar om integrale dienstverlening mogelijk te maken. We zoeken aansluiting bij en bieden ruimte aan andere partners waarmee we dit nog beter kunnen realiseren. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk gebruik van ruimten, het openstellen van het pand voor partners en klanten en tijdelijke huisvesting mogelijk te maken. Het Huis van Stad en Regio is een levendige en toegankelijke plek, met een uitnodigende uitstraling, een welkome sfeer en verleidt bezoekers om naar binnen te gaan. De locatie is

goed bereikbaar, zichtbaar en ruim en open. In het Huis van Stad en Regio kan iedereen terecht.

5.3 WERKPLEKCONCEPT

Net als bij dienstverlening is 'Gastvrij' een belangrijk onderwerp voor het werkplekconcept. Ook komen de kernwaarden ontmoeten, inspireren, informeren en samenwerken duidelijk terug en zijn de opgaves van de stad en regio zichtbaar. Het werken aan deze opgaves vraagt flexibiliteit van het gebouw om verschillende vormen van (samen)werken te kunnen faciliteren, zowel in schaal als gebruik van de werkplekken. De werkplekken zijn inspirerend en bruikbaar voor alle generaties en behoeftes en stimuleert samenwerking tussen afdelingen en organisaties. Het werkplekconcept biedt de mogelijkheid om regie te nemen over je eigen werk en te bepalen waar en wanneer jij graag wilt werken. Er is een diversiteit aan bureauwerkplekken, plekken voor samenwerking en plekken voor ontmoeting. De ruimtes kunnen worden aangepast op basis van formeel of informeel gebruik en werkvorm (vergaderen, werksessie). In de soorten werkplekken staan gezondheid, vitaliteit en flexibiliteit centraal.

De verschillende organisaties in het Huis van Stad en Regio hebben een eigen identiteit

en opgave, en een of meer kernwaarden. Dit vraagt om flexibiliteit en diversiteit om de kantoorruimtes zo in te richten dat het past bij de werkplekprofielen van iedere organisatie. Sommige organisaties hebben een open en toegankelijk dienstverleningsmodel, maar hebben ook werkzaamheden die in een meer 'gesloten' en beperkt toegankelijke kantoorruimte plaatsvinden (VVV, bibliotheek, gemeente). Andere organisaties hebben geen directe publieksfunctie maar hechten wel veel waarde aan laagdrempeligheid voor hun partners en relaties (Dordrecht Marketing). De grootste uitdaging in het werkplekconcept is om enerzijds winst te behalen in de samenwerking en ontmoeting tussen de verschillende organisaties en anderzijds recht te doen aan de specifieke behoeftes en identiteit van deze organisaties.



Dit betekent dat de gebruiker centraal staat. Op basis van de gebruikersprofielen, die de komende periode verder worden uitgewerkt. De kantooromgeving is een plek waar medewerkers hun weg makkelijk weten te vinden door heldere en natuurlijke looplijnen. Ondersteunende diensten (P&O, ICT, Facilitair) zijn eenvoudig vindbaar in een toegankelijke centrale plek.



Ontmoeten

De werkomgeving nodigt uit tot ontmoeting en stimuleert medewerkers om samen te werken. Dit faciliteren we onder andere door 'huiskamers' in de werkomgeving, plekken waar mensen bij elkaar kunnen komen. Ook de zonering en routing is doordacht en stimuleert ontmoeting. In de werkomgeving is het eenvoudig om verschillende professionals te ontmoeten door in het gebouw laagdrempelige natuurlijke ontmoetingsplekken te creëren.

De centrale plek voor ontmoeting met inwoners, burgers, toeristen, bedrijven, klanten en bezoekers is het publieke en gemeenschappelijke gedeelte van het gebouw. Hier is een diversiteit aan ontmoetingsplekken gecombineerd met publieke voorzieningen zoals een koffiebar en/of restaurant. In dit gedeelte van het gebouw bestaat de mogelijkheid om elkaar in de publieke ruimte te ontmoeten maar er is ook gelegenheid om meer privé met elkaar te spreken. Hierbij is een open en uitnodigende uitstraling essentieel om verschillende groepen te verleiden elkaar te ontmoeten. Daarnaast biedt de ruimte voldoende mogelijkheden om met laptop of tablet op een zelf gekozen plek te werken.



Inspireren

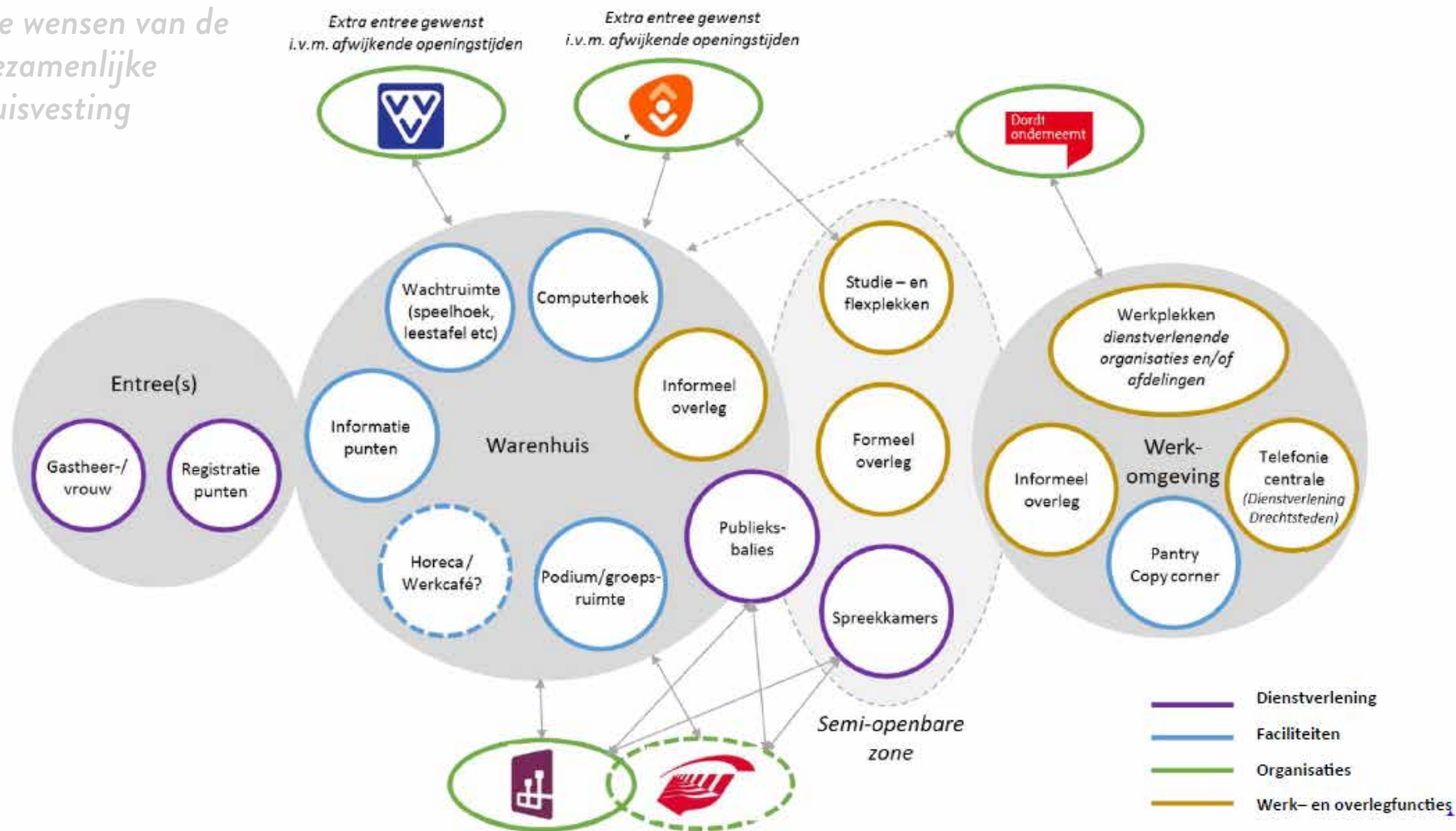
De werkomgeving daagt uit en inspireert de gebruiker. Niet alleen omdat de medewerker kan werken op de manier die past bij de opgave en persoonlijke werkstijl maar ook omdat de opgaves van dat moment terug zijn te vinden in het gebouw. Zowel in het publieke gedeelte als in de werkomgeving van de verschillende organisaties. Dit betekent dat er ruimtes zijn waar zichtbaar kan worden gemaakt waar aan gewerkt wordt en wat de resultaten zijn. De werkomgeving heeft een energieke uitstraling waar simpel gewisseld kan worden van aanpak en werkvorm. Er is digitale ondersteuning in de vorm van digitale borden. De werkplek heeft natuurlijk licht, bevat veel groen en heeft een open karakter.



Informeren & digitaal (samen) werken

De digitale infrastructuur ondersteunt informatie-uitwisseling en kennisdeling. Zowel tussen medewerkers en partners onderling als tussen medewerkers en bezoekers. De werkomgeving is zo ingericht dat de medewerker wordt geïnformeerd. Te denken valt aan de beschikbaarheid van werkplekken, vergader ruimten en informatie over bijeenkomsten en vergaderingen. Het delen en presenteren

De wensen van de gezamenlijke huisvesting



Bron: Twijnstra Gudde

van documenten moet mogelijk zijn in kleine en grote groepen. De ontmoetingsruimten zijn zo ontworpen dat gebruik gemaakt kan worden van flexibele schermen. (Draadloze) aansluiting op het netwerk is hierbij toegankelijk en dichtbij. Door goede informatievoorziening en duidelijke looplijnen weten tijdelijke en nieuwe (mede)werkers hun weg snel te vinden en voelen zij zich welkom.



Gezond & Vitaal

Het werkplekconcept biedt een gezonde omgeving waarbij natuurlijk licht en kleuren, een prettige akoestiek en temperatuur een belangrijk rol spelen. Het gebouw stimuleert beweging door de ruimtelijke indeling. Onder andere door een goede toegankelijkheid van de trappen en de publieke buitenruimte. Ook is het mogelijk om staand te werken en te vergaderen. En voor pauzes zijn er in en rond het gebouw aantrekkelijke buitenruimten om te ontspannen. Vanzelfsprekend is goede toegankelijkheid van het gebouw voor mensen met een beperking een randvoorwaarde.



Flexibel

De wijze waarop we het werk organiseren

is constant in ontwikkeling. Veranderende opgaves, technologische ontwikkelingen en verschuivende behoeftes van generaties maakt dat het werkplekconcept flexibel moet blijven. Ruimtes moeten multifunctioneel kunnen worden gebruikt.

De kantooretages kenmerken zich door een grote diversiteit aan open en meer gesloten werkplekken. Naast dat je hier op een prettige, open manier kan werken, is het van belang dat zowel de fysieke als niet fysieke veiligheid voldoende wordt gewaarborgd.

Ook moet rekening worden gehouden met nieuwe samenwerkingsvormen en een omgeving waar het prettig is om te leren. De ruimtes zijn zo aanpasbaar dat er verschillende manieren van leren mogelijk zijn. Onder andere door flexibele panelen, meubilair en meerdere ICT en stroom voorzieningen. De flexibiliteit vertaalt zich in de volgende mogelijkheden:

Inbreiding: Het bijplaatsen van werkplekken binnen de bestaande omgeving zonder grote investering of verbouwing

Aanpassing: Het eenvoudig kunnen aanpassen van ruimtes op basis van gewijzigde behoefte. Bijvoorbeeld het aanpassen van een werkruimte naar een ontmoetingsruimte.

Uitbreiding: Het strategisch uitbreiden van het gebouwoppervlak.

Krimp: Het doorverhuren van overtollige gebouwoppervlakte aan derden.



6. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

6.1 GESCHIEDENIS

1700-1950

Schil-West maakt deel uit van een grotendeels in de tweede helft van de 19e eeuw tot stand gekomen, schilvormige uitbreiding ten zuiden en oosten van de Dordtse binnenstad. Het gebied bestond in de 18e eeuw uit bleekvelen, tuinderijen en kwekerijen, later werden er enkele grote buitenplaatsen aangelegd. Tussen 1850 en 1930 transformeerde de Schil in een gemengd woon- en werkgebied. Rond de hoofdassen kwamen winkels, villa's en herenhuizen. Er werd een groot park aangelegd. Nabij de havens en op de binnenterreinen kwam industrie en arbeidershuisvesting.

Het wegen- en stratenpatroon in dit gebied is vrijwel geheel terug te voeren op een, merendeels van voor 1800 stammend en nog duidelijk herkenbaar, concentrisch lannenstelsel, met radiale dwarsassen gericht op de voormalige stadspoorten. De radialen zijn vaak onderdeel van lange lijnen in de stad. De 19e-eeuwse Schil is daardoor functioneel goed verweven met de rest van de stad.

1960 - 1990

Door uitvoering van het Saneringsplan (1962) is een deel van de Schil-West aanzienlijk van karakter veranderd. In de jaren zestig van de vorige eeuw werd geïnvesteerd in de autobereikbaarheid en de vestiging van werkgelegenheid dichtbij de binnenstad. De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing die direct grensde aan de Spuihaven werd vervangen door een brede Spuiboulevard met daaraan nieuwe monofunctionele kantoorgebouwen in grote bouwmassa's. In die periode werd ook het huidige Stadskantoor gebouwd. Tevens is in deze periode de Stationsweg/Johan de Wittstraat verbreed en zijn de kleinschalige villa's vervangen door meer groot-schalige gebouwen. Deze ingrepen hebben het contrast tussen de historische binnenstad en de westelijke schil sterk vergroot.

6.2 ANALYSE CONTEXT

In Schil-West heeft de stedelijke ontwikkeling geleid tot een reeks van grote kantoorpanden en enkele woongebouwen langs de Spuiboulevard. Deze gebouwen verschillen in korrel en hoogte sterk van het kleinschalige stedelijke weefsel, dat in de kern van Schil-

West aanwezig is. Een groot deel van de kantoorgebouwen in Schil-West staat leeg. De gemeente heeft in 2016 het voormalig Belastingkantoor (Spuiboulevard 220) en het voormalig Rabobankkantoor (Spuiboulevard 172-210) aangekocht met als doel hier het nieuwe Huis van Stad en Regio te kunnen realiseren. Ook de achterliggende parkeergarage Veemarkt is in eigendom van de gemeente. Spuiboulevard 220 en Spuiboulevard 172-210 maken onderdeel uit van de reeks grote gebouwen aan de Spuiboulevard tussen Spuiweg en Johan de Wittstraat. Deze gebouwen hebben een aantal gemeenschappelijke ruimtelijke kenmerken: er wordt gebouwd in de rooilijn, voor de pui van de plint is een arcade aanwezig en de bovenste verdieping is architectonisch verbijzonderd. Ter plaatse van de Van Godewijckstraat kent dit stedenbouwkundig geheel een verbijzondering met diagonale zichtlijnen naar het Beverwijksplein en de parkeergarage Veemarkt. De gebouwen tussen de Spuiweg en de Van Godewijckstraat hebben een bouwhoogte van 30 m. Deze hoge bebouwingswand zorgt ervoor dat een groot deel van de Spuiboulevard en Spuihaven in de slagschaduw valt, hetgeen

ten koste gaat van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.

Aan de achterzijde van Spuiboulevard 220 en Spuiboulevard 172-210 ligt de parkeergarage Veemarkt en de huurwoningen langs de Willem Dreeshof. De route die toegang geeft tot de parkeergarage zorgt voor veel autoverkeer in het gebied tussen het halfronde hoge kantoorgebouw en de 2 driehoekvormige gebouwen. De ingang naar de parkeergarage, de leegstand en de anonieme plinten van de kantoorgebouwen zorgen in dit gebied voor een lage ruimtelijke kwaliteit en gevoelens van sociale onveiligheid. De Willem Dreeshof is een route voor het langzaam verkeer tussen de Spuiweg en de Van Godewijckstraat. Ook dit is een plek waar men in de avonduren niet graag komt.



Vogelvluhtfoto omgeving Spuiboulevard/Van Godewijckstraat

7. GEBIEDSVISIE SPUIBOULEVARD 2018

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Gebiedsvisie Spuiboulevard. Deze visie vormt de komende jaren de basis voor de gefaseerde herontwikkeling van de gebouwen langs de Spuiboulevard en de herinrichting van het openbaar gebied. De bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio op de locatie van de gebouwen Spuiboulevard 172-210 en Spuiboulevard 220 vormt de katalysator van de totale gebiedsontwikkeling. Pas na de bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio kan gestart worden met de ontwikkeling van het beoogde woonmilieu ten westen van de

Spuiweg. In de Gebiedsvisie zijn verschillende uitgangspunten voor de bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio benoemd. In het onderstaande wordt de kern van de Gebiedsvisie uiteengezet.

7.1 AMBITIE

Dordrecht wordt een binnenstedelijk woongebied rijker. De 19e eeuwse kwaliteit van hoven die de Schil-West kenmerkte wordt dragend van een hoogwaardig woonmilieu. Een autoluw gebied met groene binnenplaatsen verbonden door informele routes creëert een fijnmazige en kwalitatieve structuur waardoor

in hoge dichtheid riant kan worden gewoond. Het woonmilieu zal aantrekkelijk zijn voor gezinnen, emptynesters, woon-werkwoningen en één-persoonshuishoudens.

Een binnenstedelijk woongebied betekent ook mix en levendigheid. De woningverdichting gaat hand in hand met het verstevigen van een programmatische mix. Woon-werkwoningen zullen de groeiende groep van zzp'ers de ruimte geven, ruime plinthoogtes bieden kansen voor verkleuring naar kleinschalige buurtgerichte voorzieningen. De Spuiweg zal door de intensivering een impuls krijgen en meer op de wijk gerichte voorzieningen.

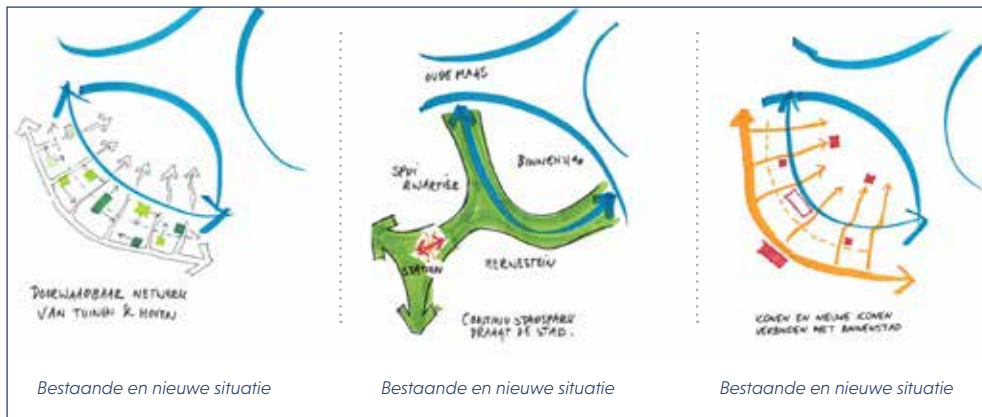
De Spuihaven en de Spuiboulevard gaan een verbindende schakel vormen tussen binnenstad en Schil-West en het Weizigtpark. Het water krijgt weer de beleefingswaarde die past bij de historische haven en de herinrichting van de Spuiboulevard tot autoluwe oever met meerdere groene verblijfsplekken aan het water brengt de beide gebieden weer in balans. Wonen aan de haven wordt ingezet als kwaliteit. Bij het nieuwe Huis van Stad en

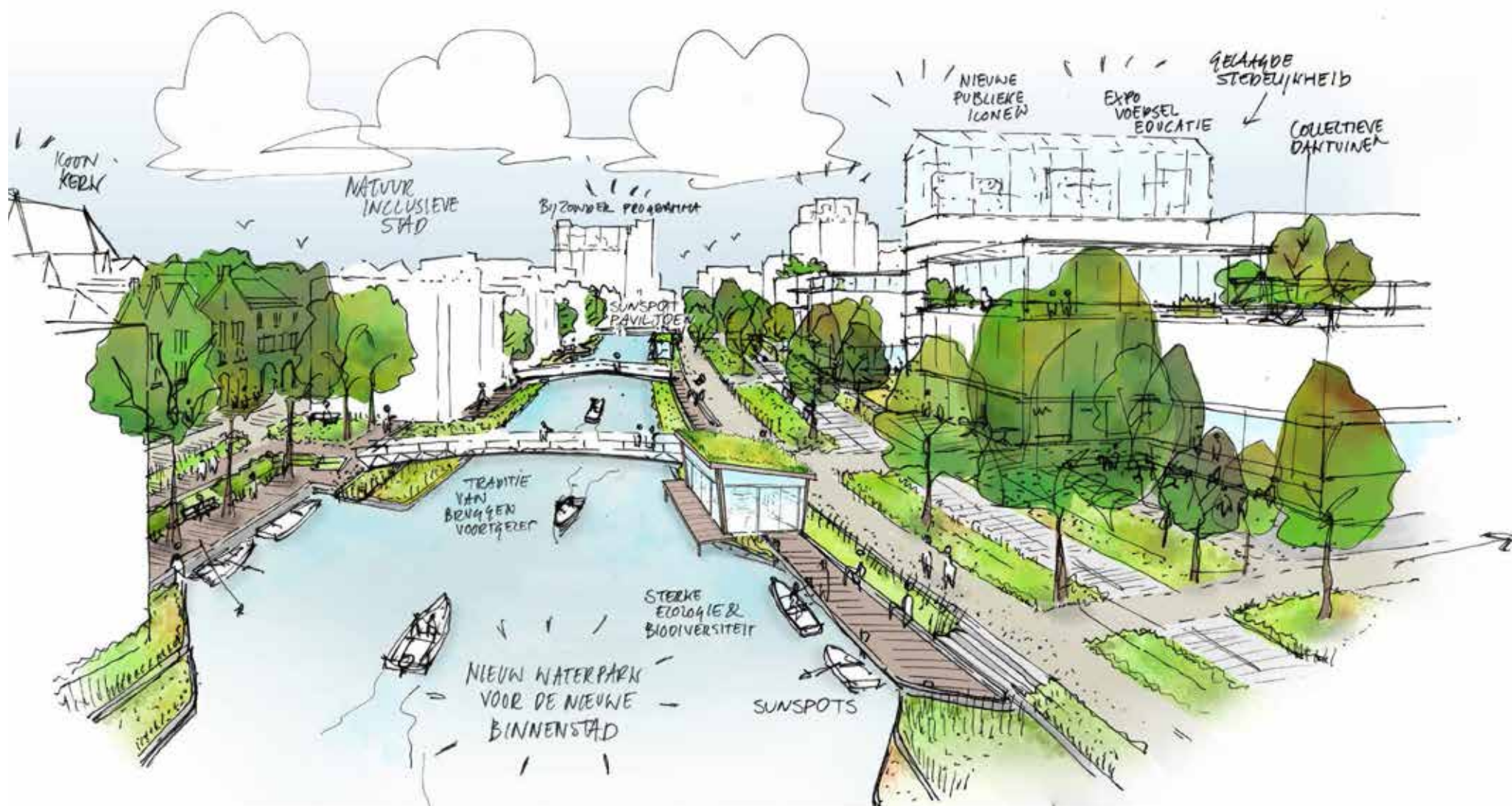
Regio een levendig plein aan het water en aan de overzijde ruimte voor terrassen aan en op het water, hier leeft de stad. Meer naar het westen een verkleuring naar binnenstedelijk wonen aan de haven met grondgebonden programma om de oevers te activeren.

7.2 VISIE

Om de ambitie waar te maken is er een integrale gebiedsvisie vastgesteld. De integrale visie legt een ruimtelijk raamwerk vast voor het toekomstbeeld van de Schil-West. Het beschrijft uitgangspunten die voorwaardelijk zijn om een opwaartse shift mogelijk te maken. Een shift naar een nieuw binnenstedelijk gebied met een sterk geïntensiveerd en hoogwaardig woonprogramma.

Het ruimtelijk raamwerk is kaderstellend voor nieuwe bouwactiviteiten in het gebied en beschrijft daarmee tegelijkertijd projecten of aanpassingen die voorwaardelijk zijn om die bouwactiviteiten te laten plaatsvinden.





Schets van de toekomstige Spuiboulevard

7.3 ACHT PRINCIPES VAN DE NIEUWE SCHIL-WEST

1. Doormiddel van hoventypologie inzetten op verdichting van de Schil-West

Verdichting Schil-West met ca. 700 woningen met de nadruk op het middel dure en dure segment (20-50-30%) met een groot aandeel grondgebonden woningen (ca. 30%).

2. Programmatische mix afgestemd op nabijheid station

Binnen 500 m van het station ligt de nadruk op een gemixt milieu waarbij werken, wonen en voorzieningen hand in hand gaan. Verder van het station ligt de nadruk op wonen met buurt ondersteunende voorzieningen.

3. Schaal en maat afgestemd op programmering en omgeving

Nieuwbouw moet goed worden afgestemd op de kwetsbare 19e eeuwse Schil, tegelijkertijd moet er nabij het station en daar waar reeds grootschalige bebouwing is de ruimte zijn om verticaal te mixen (wonen, boven werken) en daarmee activiteit te intensiveren.

4. De Spuiboulevard ontlasten van verkeer

Om de Spuiboulevard te benutten als binnenstedelijke verblijfsplek dient de verkeersintensiteit af te nemen. Een nieuw verkeerssysteem moet dat faciliteren.

5. Parkeren geconcentreerd en strategische opgelost

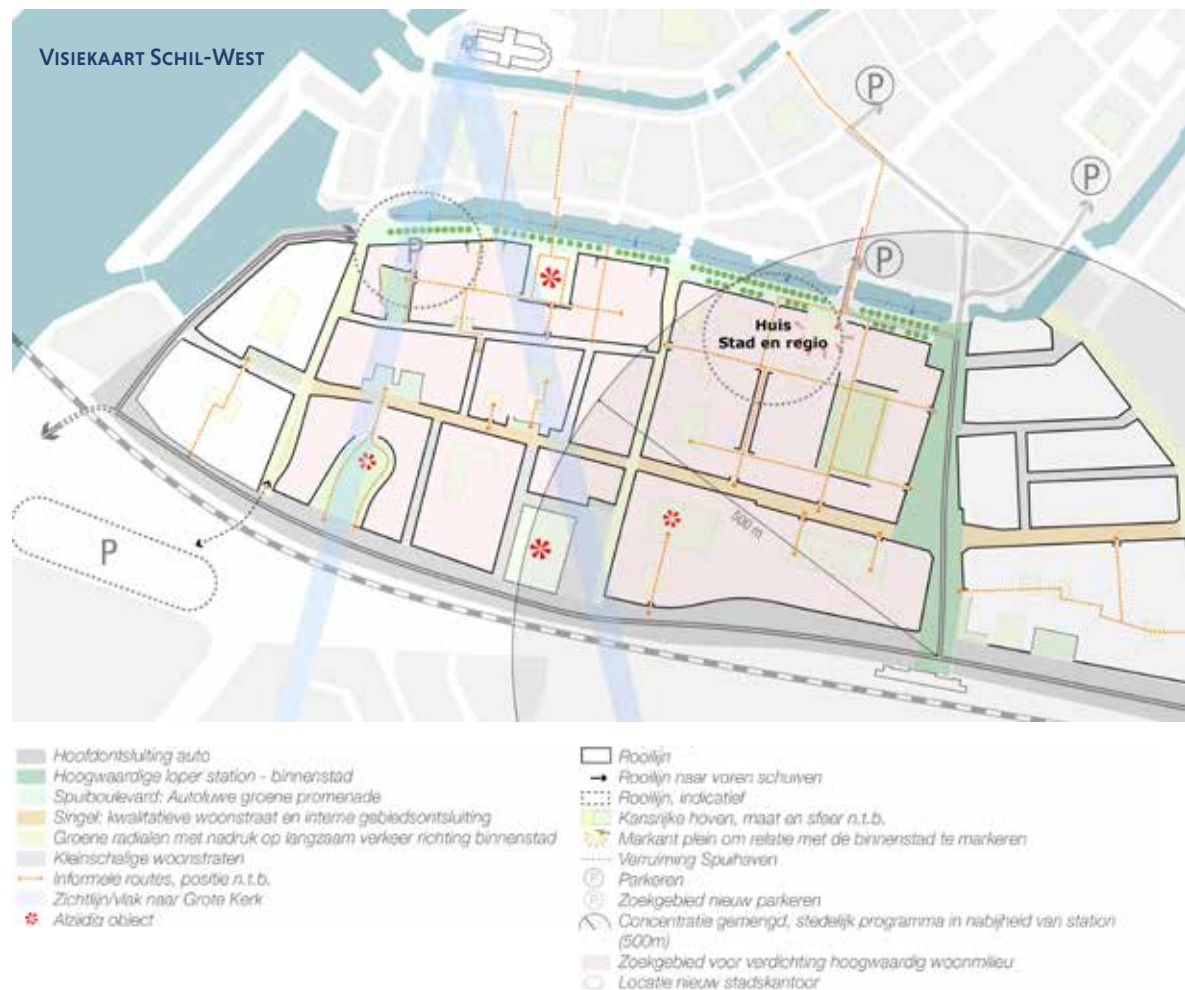
Centrale parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers op een strategische ligging (beperking verkeersoverlast en sterk bronpunt voor de binnenstad).

6. Opwaarderen Spuiboulevard tot groen stedelijke verblijfsplek

De Spuiboulevard als nieuwe verblijfs- en ontmoetingsplek in de stad.

7. Meer ruimte voor verblijven en langzaam verkeer in straten en hoven

8. Duurzame en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling



7.4 HUISKAMER VOOR STAD EN REGIO

De nieuwe locatie van het Huis van Stad en Regio is een centrale plek in de gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard. Het vormt straks een brandpunt van stedelijkheid in het gebied. Enerzijds wordt dit gevormd door de mix van programma in en rondom het Huis van Stad en Regio en anderzijds door de openbare (plein) ruimte die in het verlengde ligt van het Achterom. Activering van deze plek door goede plinten en een prettige stedelijke verblijfsruimte kan de Schil-West aan de binnenstad verbinden.

Principes:

- Zoekgebied is de locatie van het voormalige Belastingkantoor (Spuiboulevard 220), de grote driehoek (Spuiboulevard 172-210), de Veemarkt parkeergarage;
- Huis van Stad en Regio is herkenbaar als publiek gebouw, als markant gebouw aan de Spuiboulevard;
- Dubbelhoge publieke plint met functies voor de stad;
- Geleding van de gevel aan Spuiboulevard. Het is belangrijk dat de gevel geen muur vormt zoals het leegstaande belastingkantoor dat nu wel doet, maar dat er ook licht valt op de Spuiboulevard en de wandwerking deels doorbroken wordt;
- Gebouw reageert qua massa op het gebouw van de kleine driehoek (Spuiboulevard 100), het ronde Springer

gebouw en het aangrenzende woongebouw op de hoek Spuiweg/ Spuiboulevard (Spuiboulevard 224-270).

7.5 LOPENDE PROJECTEN

In de omgeving zijn meerdere eigenaren actief met de herontwikkeling van gebouwen. Deze initiatieven bevinden zich in verschillende stadia van het planproces. De volgende projecten in de nabijheid van de locatie voor het nieuwe Huis van Stad en Regio zijn van belang:

A. Spuiboulevard 4-88 (De Johan van Beverwijk)

Dit kantoorpand wordt vervangen door een nieuw woongebouw met 53 appartementen en commerciële functies in de plint. Status: Omgevingsvergunning verleend.

B1. Van Godewijckstraat 15-17

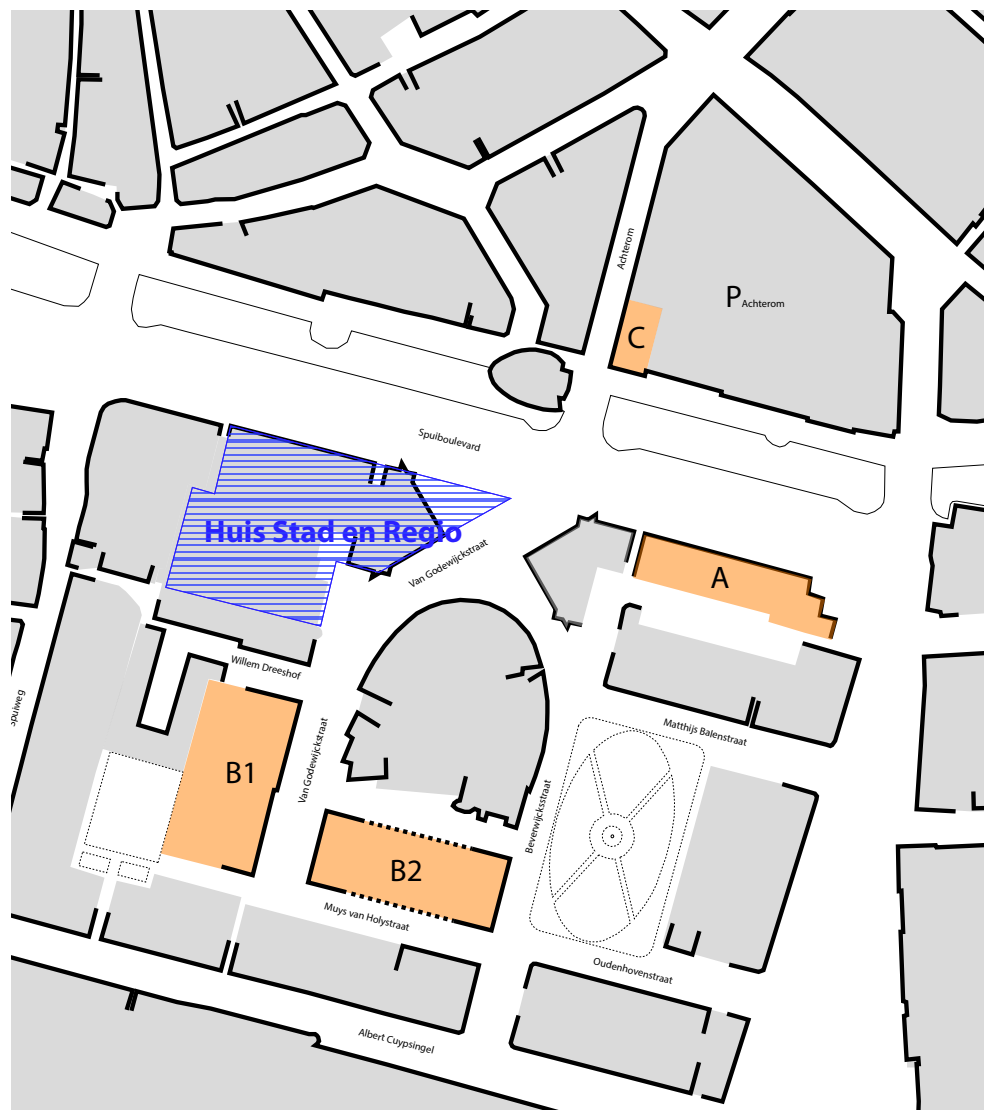
Dit kantoorpand wordt getransformeerd naar een woongebouw met 31 appartementen. Status: Omgevingsvergunning verleend.

B2. Van Godewijckstraat 19-25

Deze kantoorpanden worden vervangen door drie woongebouwen met in totaal 70-75 appartementen. Status: Voorlopig ontwerp.

C. Achterom/Spuiboulevard

Het horeca-paviljoen wordt vervangen door een woongebouw met appartementen. Het bestemmingsplan staat hier een hoogte van 30 meter toe. Status: Initiatief-fase.



Lopende initiatieven in de nabijheid van de locatie



Impressie De Johan van Beverwijk



Impressie van Godewijkstraat 15-17

« JOHAN DE WITTSTRAAT

SPUIWEG •



Gevelaanzicht Spuiboulevard met daarin De Johan van Beverwijk (A) gemonteerd

8. STEDENBOUWKUNDIGE OPGAVEN

8.1 ONDERDEEL VAN EEN GROTERE GEBIEDSONTWIKKELING

De bouw van het Huis van Stad en Regio op de locatie van het Belastingkantoor (Spuiboulevard 220), het driehoekvormige gebouw (Spuiboulevard 172-210) en de parkeergarage Veemarkt vormt de eerste fase van de beoogde gebiedsontwikkeling conform Gebiedsvisie Spuiboulevard (2018).

Na de bouw van het nieuwe Huis van Stad en Regio kan gestart worden met de ontwikkeling van het beoogde woonmilieu ten westen van de Spuiweg en kan gestart worden met de herinrichting van de openbare ruimte.

In de prijsvraag wordt tevens gevraagd om een visie op de openbare ruimte rondom het Huis van Stad en Regio.

Een belangrijk uitgangspunt van de Gebiedsvisie is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte van de Spuiboulevard wordt ontlast van autoverkeer. Het doel is dat de openbare ruimte rondom het Huis van Stad en Regio meer landschappelijke kwaliteit krijgt en meer een verblijfs- en ontmoetingsplek voor de stad wordt.

8.2 STEDENBOUWKUNDIGE RICHTLIJNEN HUIS VAN STAD EN REGIO

Het Huis van Stad en Regio wordt het meest publieke gebouw van Dordrecht en de Drechtsteden. Daarom moet het Huis een gebouw worden waar mensen zich welkom voelen. Het gebouw wordt de huiskamer van de stad, een plek waar mensen zich prettig voelen.

Het wordt een gebouw waar mensen elkaar ontmoeten, waar gewerkt wordt en waar mensen zich kunnen ontwikkelen en ontspannen. Het Huis van Stad en Regio wordt de plek waar inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente samen werken aan de toekomst van onze stad en regio. Bezoekers worden geïnformeerd en krijgen diensten verleend.

Een belangrijke stedenbouwkundige opgave is dat het gebouw goed is ingebed in de stedenbouwkundige structuur. Het vormgeven van een goede (publieke) plint, goede relaties tussen gebouw en openbare ruimte, herinrichting openbare ruimte en het creëren

van een pleinruimte bij het gebouw zijn daarbij van belang. Het Huis van Stad en Regio moet zich enerzijds goed voegen tussen de omringende gebouwen, anderzijds moet het gebouw herkenbaar zijn als het meest publieke gebouw van Dordrecht. De prominente positie in de stad en de bijzondere functie van het gebouw moet tot uitdrukking worden gebracht in een hoogwaardig architectonisch ontwerp. Dit gebouw moet het nieuwe icoon voor stad en regio worden. Door voor het architectonisch ontwerp van het Huis van Stad en Regio zijn de volgende stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen van toepassing:

Onderdeel van de stad

Het is belangrijk dat het Huis van Stad en Regio een integraal onderdeel wordt van de stad. Dit Huis wordt ontworpen als onderdeel van het stedenbouwkundig bouwblok Spuiboulevard-Van Godewijkstraat-Willem Dreeschhof-Spuiweg. Door een ontvangst-domein in de vorm van een (openbare) pleinruimte wordt een relatie gelegd met het Achterom, de toegang tot de historische binnenstad. Het Huis sluit qua bouwmassa,

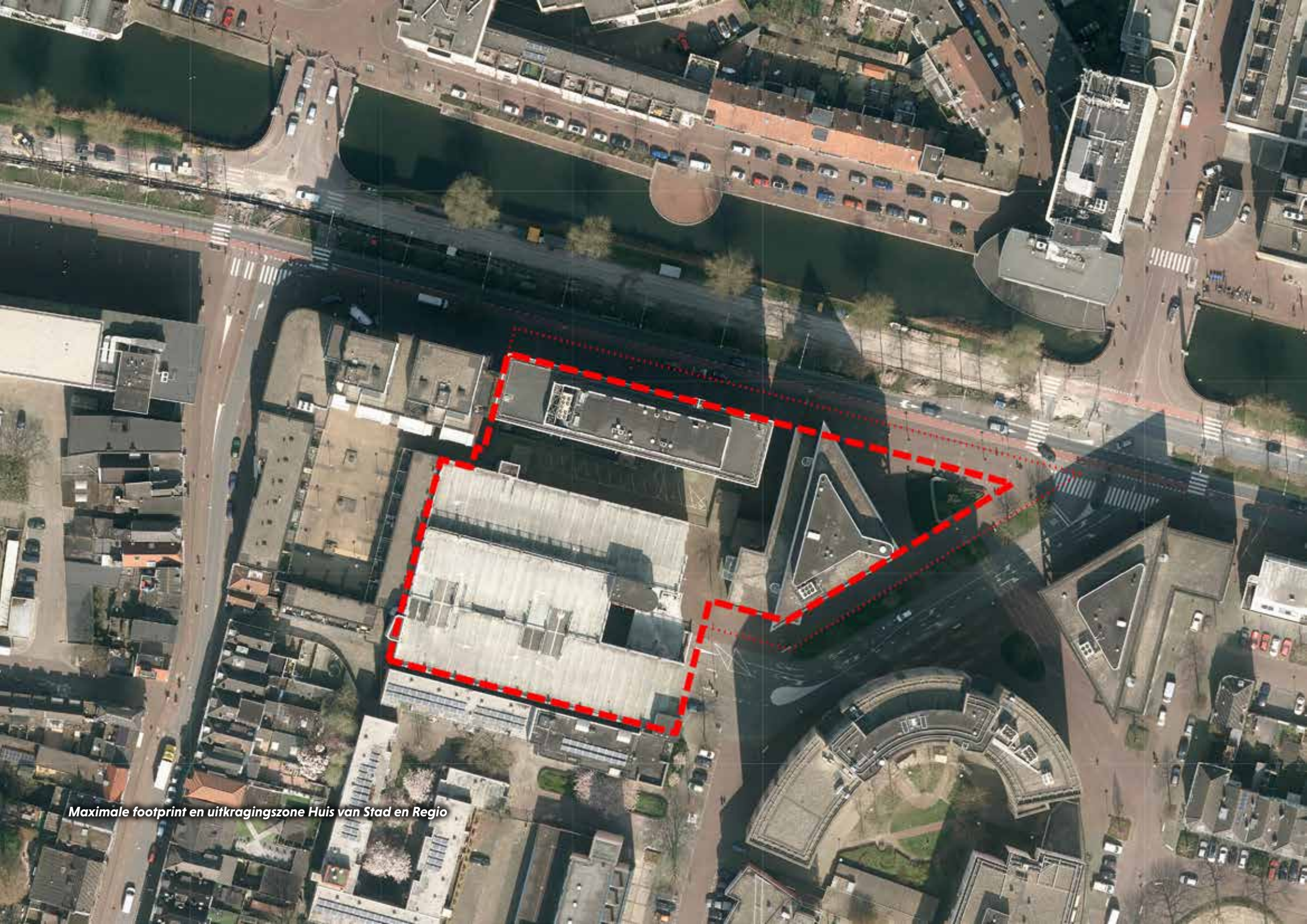
geleding en richting goed aan bij de overige gebouwen in de omgeving. Er is sprake van een goede architectonische aansluiting op de andere gebouwen die onderdeel zijn van het stedenbouwkundig bouwblok.

Footprint

De footprint voor de bouw van het Huis van Stad en Regio beslaat de kavels Spuiboulevard 220, Spuiboulevard 172-210 en de parkeergarage Veemarkt. De driehoekvormige openbare ruimte tussen de Van Godewijkstraat, Spuiboulevard 172-210 en de Spuiboulevard is benoemd als uitbreidingsgebied van de footprint. Hierbij is van belang dat het halfronde Springergebouw voldoende zichtbaar blijft vanaf de Spuiboulevard. Daarnaast is het uitzicht vanuit de appartementen in het woongebouw Spuiboulevard 100 van belang.

Bouwhoogte

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat de bouwhoogte van het Huis van Stad en Regio zich goed verhoudt tot de stedenbouwkundige structuur en de hoogte van de omringende bebouwing. In de huidige



Maximale footprint en uitkragingszone Huis van Stad en Regio

stedenbouwkundige structuur is het Springergebouw (Van Godewijkstraat 30-50) het meest dominante gebouw, wat tot uitdrukking komt in het feit dat dit gebouw het hoogste gebouw binnen de 19e eeuwse schil is. Het hoogste deel van dit halfronde kantoorgebouw heeft een hoogte van 40 meter. Het huidige Belastingkantoor en het naastgelegen driehoekvormige gebouw hebben een daaraan ondergeschikte bouwhoogte van 30 meter. Ten zuiden en ten westen van het plangebied staat kleinschalige woonbebouwing die in schaal aansluit bij de schaal van het beschermd stadsgezicht van de 19e eeuwse schil. Deze woonbebouwing kent een hoogte van 8 tot 15 meter.

In de bepaling van bouwhoogte is het van belang om ervoor te zorgen dat het gebouw goed aansluit bij de stedenbouwkundige structuur waar het onderdeel van is en goed aansluit bij de lagere zuidelijke woonbebouwing. Ten behoeve van de doorbreking van de wandwerking langs de Spuiboulevard, de geleding van het gebouw en meer zonlicht op de Spuiboulevard is het noodzakelijk dat het gebouw op meerdere plekken langs de zijde van de Spuiboulevard een duidelijke lagere bouwhoogte heeft.

Geleding

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat het Huis van Stad en Regio zich goed verhoudt tot de bouwvolumes en gevelgeleding van de omringende bebouwing. Het huidige Belastingkantoor (Spuiboulevard 220) heeft een lengte van ongeveer 65 meter en een bouwhoogte van 30 meter. Het gebouw heeft grote, rechthoekige gevels zonder verticale gevelgeleding. Met een gebouwlengte van 65 meter zonder verticale geleding onderscheidt het gebouw zich teveel van de omringende gebouwen aan de Spuiboulevard. Deze (nieuwe of nog op te leveren) woongebouwen kennen een verticale geleding door geschakelde panden met een gevallengte van ongeveer 20 tot 40 meter.

Het voormalige Belastingkantoor (Spuiboulevard 220) en het voormalig Rabobankkantoor (Spuiboulevard 172-210) maken onderdeel uit van de reeks grote gebouwen aan de Spuiboulevard tussen Spuiweg en Johan de Wittstraat. Deze gebouwen zijn allemaal voorzien van een droogloop doordat de pui van de plint terugligt ten opzichte van het bouwvolume op de verdiepingen. Dit gegeven zorgt voor stedenbouwkundige samenhang tussen de gebouwen en draagt bij aan de horizontale geleding van elk gebouw.

Publieke plint

Het heeft de voorkeur om in het Huis van Stad en Regio een publieke plint op de begane grond en eerste verdieping te realiseren. Er wordt een overtuigende wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte tot stand gebracht. Tevens is er een overtuigende ruimtelijke relatie tussen de werkverdiepingen en de publieksfuncties door bijvoorbeeld een atrium. De hoofdentree van het Huis van Stad en Regio is geïntendeerd op de historische binnenstad. Ook aan de Van Godewijkstraat en het Willem Dreeshof wordt een entree gerealiseerd.

Blinde gevels

De woningblokken ten zuiden en ten westen van de locatie hebben een blinde gevel aan de zijde van de parkeergarage Veemarkt. Wanneer deze garage wordt gesloopt moet in het gebouwwontwerp voorkomen worden dat deze blinde gevels in het zicht komen en beeldbepalend worden.

Hoogwaardige architectuur

Het Huis van Stad en Regio heeft een prominente ligging aan de Spuiboulevard, het Achterom en de Van Godewijkstraat. Daarom krijgt het gebouw aan alle (straat) zijden een representatieve en architectonische hoogwaardige uitstraling. Het Huis krijgt

een hoge architectonische kwaliteit door een doordachte compositie en sprekende plasticiteit. Er wordt gekozen voor materialen die duurzaam zijn en mooi verouderen.

Een nieuw icoon passend in de stad

De architectonische vormgeving van het Huis past bij de gebouwen in de omgeving. Het Huis moet daarnaast herkenbaar zijn als het meest publieke gebouw van Dordrecht en de Drechtsteden. Het Huis moet het nieuwe icoon voor de stad worden. Dit moet tot uitdrukking komen in een onderscheidende architectonische vormgeving met oog voor de Dordtse identiteit.



8.3 MOBILITEIT

Verkeer

Mobiliteit is in transitie. In de Koersnota mobiliteit (vastgesteld door de raad op 18 december 2018) wordt geschetst dat het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en de fiets de belangrijke dragers zijn in de stad van morgen. Het coalitieakkoord 2018-2022 zet deze lijn verder in de steigers. In de Gebiedsvisie Spuiboulevard worden over autobereikbaarheid en parkeren heldere ambities neergezet, waarbij de Spuiboulevard stapsgewijs wordt

ontlast van verkeer ten gunste van duurzame mobiliteit en aantrekkelijke, groen stedelijke verblijfsruimte. De Spuiboulevard wordt tussen de Prinsenstraat en het Achterom een autoluwegbied, waar naast bestemmingsverkeer nog bussen doorheen gaan. Deze bussen bieden een hoogfrequente verbinding tussen de HOV-centrumhalte die voor het nieuwe Huis van Stad en Regio ligt met het centraal station en op afstand gelegen parkeergarages en het transferium Weeskinderdijk.

Uitgangspunten

Door de ligging van het kantoor ten opzichte van het station, de hoogwaardige (water) busverbindingen en aansluiting op het fiet-snetwerk is veel potentie aanwezig om een gebouw te maken met gericht is meerdere modaliteiten. Dit kan op de volgende manier tot uiting komen:

- De toegangen sluiten aan op de looproutes vanaf het station en vanaf de centrale centrumhalte op de Spuiboulevard;
- Een grote fietsenstalling onder/in het gebouw maakt gecombineerd gebruik mogelijk voor binnenstadsbezoekers en werknemers en bezoekers van het Huis. Deze stalling is optimaal en gemakkelijk toegankelijk voor fietsers van alle belangrijke richtingen;
- Deelfietsen vormen een belangrijke schakel tussen het Huis van Stad en Regio, kantoor, het station, waterbusnetwerk en de parkeergarages op afstand. Ook bezoekers van de stad kunnen hier van de (water) bus overstappen op een deelfiets;
- Parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte voor het gebouw ongewenst;
- Vanzelfsprekend is er voor zowel de auto's als voor de fietsen voorzien in een goede oplaadstructuur.

Parkeren

Via het oostelijk deel van de Spuiboulevard worden vijf parkeergarages ontsloten. De Veemarktgarage, die op de locatie van het nieuwe stadskantoor staat, is met 680 parkeerplaatsen de grootste. De garages staan op veel momenten voor meer dan de helft leeg. Op een gemiddelde werkdag zijn er in de 5 parkeergarages samen nog 800 parkeerplaatsen beschikbaar. Op een zaterdagmiddag, in principe het drukste moment, zijn er in de vijf garages nog 300 tot 350 parkeerplaatsen beschikbaar. Op die momenten zijn er op P+R Weeskinderdijk ook nog eens 300 parkeerplaatsen beschikbaar. Op maar een beperkt aantal dagen in het jaar wordt de capaciteit van de garages compleet benut. Bijvoorbeeld op piekmomenten rondom feestdagen of bij (grote) evenementen. Op die momenten heeft het verkeersnetwerk soms grote moeite om dit piekaanbod te verwerken.

In het kader van de mobiliteitstransitie wil de gemeente het goede voorbeeld geven. Door de ligging nabij het centraal station, is het huis uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer.

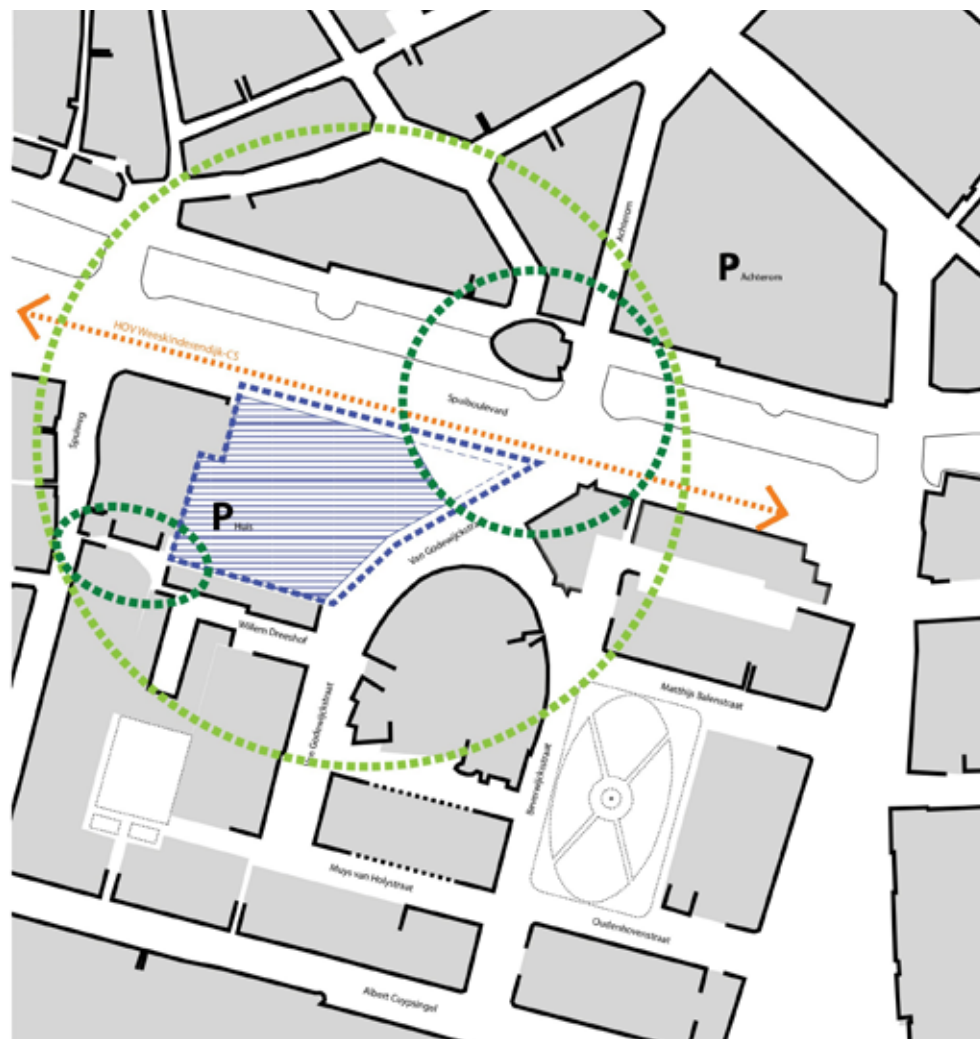
Medio 2019 zal in een mobiliteitsplan worden aangegeven hoe de mobiliteitsvraag van zowel werknemers als bezoekers eruit gaat zien en zal met behulp van de flexibele parkeernormen van de gemeente Dordrecht

zal worden berekend hoeveel parkeerplaatsen op afstand beschikbaar moeten zijn voor werknemers en bezoekers van Huis van Stad en Regio.

Herinrichting openbare ruimte

Voor de gevraagde visie op de openbare ruimte rondom het Huis zijn de volgende uitgangspunten van belang:

De inrichting van de openbare ruimte rondom het Huis draagt bij aan de inbedding van het Huis in de stad. Het Huis krijgt een pleinruimte waarmee een relatie wordt gelegd met het Achterom, de toegang tot het kernwinkelgebied en de historische binnenstad. Dit plein wordt een aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek met landschappelijke kwaliteit. In de visie moet uitspraak gedaan worden over het wel of niet handhaven van het paviljoen, dat is gebouwd in de Spuihaven ter hoogte van het Achterom. De openbare ruimte van de Spuiboulevard wordt vanaf de Sluisweg tot aan de Johan de Wittstraat in samenhang ontworpen. Er wordt rekening gehouden met de aanleg van een busbaan in 2 richtingen over de Spuiboulevard voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer tussen Weeskinderdijk en Centraal Station. Tevens wordt er rekening gehouden met de route van en naar de parkeervoorziening in het Huis via de Johan de Wittstraat, Spuiboulevard en Van Godewijckstraat.



LEGENDA

-  overige bebouwing
-  maximale footprint Huis
-  uitkravingszone
-  zoekgebied uitbreiding footprint
-  parkeervoorziening Huis
-  visie herinrichting openbare ruimte
-  HOV Weeskinderdijk-CS
-  visie verbetering samenhang

PRIJSVRAAG: ARCHITECTONISCH ONTWERP HUIS VAN STAD EN REGIO, VISIE HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE

9. DUURZAAMHEID

Het Huis van de Stad en Regio wordt één van de meest toonaangevende duurzame gebouwen in de regio. Naast een duurzaam gebouw levert het Huis van Stad en Regio ook een positieve bijdrage aan mens, milieu en economie. Daarmee creëren wij een toegevoegde meerwaarde op gebouw- en gebiedsniveau vanuit een breed perspectief op duurzaamheid: energie, well being, circulaire economie en natuurinclusiviteit. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om van het Huis van Stad en Regio een schuillocatie te maken in het geval van overstromingen.

Energie

Met het realiseren van een duurzaam Huis van de Stad en Regio geven wij het goede voorbeeld om tot een energieneutrale stad te komen in 2050. Het jaar 2050 lijkt ver weg, maar is al aan de orde bij langjarige investeringen zoals de ontwikkeling van het nieuwe Huis van Stad en Regio. De investeringen op en rondom de Spuiboulevard dienen daarom toekomstbestendig te zijn. We zetten in op een gasloos, energieleverend gebouw dat gebruik maakt van lokale, duurzame bronnen voor warmte, koude en elektriciteit.

Circulaire economie

De vraag naar grondstoffen voor een eventueel nieuw gebouw vraagt om een efficiënte en circulaire omgang met bouwmaterialen. Immers, het gebouw staat er niet voor de eeuwigheid. We zien het gebouw als een opslagplaats van waardevolle grondstoffen, dus als een nieuwe grondstoffenbank. Ook geven we met het Huis van Stad en Regio het goede voorbeeld: We creëren een circulair gebouw met een inspirerende omgeving die medewerkers, bezoekers en inwoners stimuleert om duurzaam te handelen. Dit geldt voor zowel de buitenschil als voor de inrichting en het gebouw. We dagen daarom ontwerpers uit om te bouwen op basis van circulaire principes, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van secundaire en hernieuwbare grondstoffen in gesloten kringlopen. Het ontwerp zal ook flexibel zijn zodat wijzigingen in het gebruik in de toekomst gemakkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Natuurinclusief bouwen

Bouwen voor de natuur vergroot de biodiversiteit van onze stad. Uit onderzoek blijkt dat mensen die in een groene, vogel- en

"Het Huis van Stad en Regio wordt een van de meest toonaangevende en duurzame gebouwen in de regio"

vleermuisvriendelijke omgeving wonen en werken, zich gezonder voelen. Door isolatie, andere bouwtechnieken en toename van verharding is de soortenrijkdom afgenomen. Toch is het eenvoudig en met beperkte middelen mogelijk om maatregelen voor vogels en vleermuizen al vanaf de tekentafel mee te nemen. Met kleine ingrepen kan het gebouw zo worden ingericht dat dieren zich er thuis voelen. Zwaluwpannen, vleermuiskasten, bijenstenen en vlindervoegen zijn voorbeelden van diervriendelijk ontwerpen voor vogels en insecten. Door natuurinclusief te bouwen komt de stadsnatuur meer in evenwicht. In ruil daarvoor krijgt het nieuwe Huis van Stad en Regio meer levendigheid.

Klimaatadaptatief bouwen

De gemeente Dordrecht wil met het nieuwe Huis van Stad en Regio het goede voorbeeld geven door dit gebouw klimaatbestendig te maken. Het klimaatbestendig maken van dit gebouw kan op vele manieren: door afkoppelen van regenwater, het realiseren van groene daken, (toegankelijke) daktuinen en gevels en/of het vergroenen van de openbare ruimte. Veel van deze maatregelen dragen bij aan de uitstraling en het comfort van het gebouw en de directe omgeving. Het nieuwe Huis van Stad en Regio kan zich op deze manier onderscheiden als het nieuwe icoon van Dordrecht. De nieuwe ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio biedt een kans om deze behoefte in Dordrecht deels te vervullen. Door slim ontwerp en het gebruik maken van de duurzaamheidskwaliteiten van het gebouw, kan het uiteindelijk een cruciale bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van de stad in het geval van een overstroming.

10. ICT & TECHNOLOGIE

Het Huis van Stad en Regio wordt een flexibel onderkomen dat voor een langere periode onderdak biedt aan meerdere organisaties. Daarbij ligt de uitdaging in moderne en duurzame, maar ook toekomst vaste (ICT-)faciliteiten. Het gebouw en de directe omgeving worden voor een periode van minimaal 4 decennia ontwikkeld en uitgewerkt. De houdbaarheid van ICT-oplossingen is een stuk korter, namelijk 5 jaar. Dit geldt niet alleen voor automatisering, maar ook voor ondersteunende voorzieningen zoals gebouwbeheer, presence-oplossingen en domotica, en de digitale interactie met burgers en bedrijven.

Dat betekent dat de ICT-voorzieningen die aan medewerkers en bezoekers worden aangeboden tijdens de levenscyclus van het gebouw meerdere keren vervangen zullen worden. In alle realiteit zijn bovendien de ICT-mogelijkheden van vandaag al op de datum van ingebruikname van het gebouw verouderd. De omgeving (het gebouw, de campus en de directe omgeving) moet in staat zijn om toekomstige ontwikkelingen in ICT op te vangen.

Het Huis van Stad en Regio moet een 'open' karakter hebben waar de bezoeker centraal staat. Gemeentelijke producten, sociale voorzieningen, boeken en toeristische informatie zijn laagdrempelig en de bezoeker ervaart dit alles als een eenheid.

"De omgeving moet in staat zijn toekomstige ontwikkelingen op te vangen"

Toch heeft ieder van de organisaties die zich in het Huis van Stad en Regio gaan huisvesten verschillende doelstellingen en verantwoordelijkheden. De Bibliotheek AanZet en VVV hebben voornamelijk een open karakter. De gemeente en Sociale Dienst daarentegen hebben naast het deel met een open karakter ook de verantwoordelijke taak om op een goede manier om te gaan met o.a. privacy gevoelige gegevens. Het gebouw zal dus onvermijdelijk enige vorm van zonering krijgen, zowel bouwkundig als ICT-technisch.

Daarnaast dient met het ontwerp van het gebouw rekening gehouden te worden met onderwerpen zoals klimaatbeheersing, het beschreven dienstverlening en werkconcept en dit te koppelen aan ontwikkelingen binnen de ICT en automatisering.

Uitgangspunten

Een paar voor de hand liggende trends voor de toekomst zijn belangrijke uitgangspunten voor het ICT-ontwerp:

- Toegang tot informatie zal, zonder concessies te doen aan het gewenste beveiligingsniveau, transparant plaatsvinden. Dit houdt in dat dit mogelijk moet zijn vanaf zowel een 'klassieke werkplek' als vanaf een door de medewerker zelf aangeschaft ICT-middel;
- Medewerkers en bezoekers kunnen gebruik maken van ondersteunende ICT-middelen (zoals presentatiemiddelen) die onafhankelijk van de eindgebruiker kunnen werken. Deze ondersteunende ICT-middelen zijn

bovendien flexibel door het gebouw heen inzetbaar;

- Alhoewel draadloos werken met mobiele devices steeds vaker voorkomt zijn we nog steeds afhankelijk van bedrade oplossingen. Op zoveel mogelijk -en vooral op de strategische- plaatsen in het gebouw dienen dus voorzieningen te worden getroffen om bedraad te kunnen werken;
- Bepaalde ICT-diensten, zoals wifi-netwerken, 4G/5G voorzieningen en multifunctionals kunnen als 'nutsvoorziening' worden aangeboden. Dit betekent dat iedereen in het gebouw (ambtenaren, andere medewerkers én burgers/bezoekers) hiervan gebruik kan maken;

Essentieel is om naast het ontwerp van het gebouw en de ICT voorzieningen aandacht te geven aan het gedrag van toekomstige bewoner en bezoeker. Verandering in manier van werken vraagt een omslag van medewerkers en de processen die er binnen de organisaties spelen.

11. VEILIGHEID/BEVEILIGING

We willen een Huis van de Stad en Regio waar mensen makkelijk binnen lopen en zich prettig voelen. Het gebouw is gastvrij en open. Dit vraagt er om goed na te denken over de veiligheid. Gastvrij betekent ook dat men zich veilig voelt. Het zicht tussen buiten en binnen is open (veel glas). De Look & Feel in het gebouw is bij voorkeur warm, modern en persoonlijk. Veiligheid en privacy zijn te allen tijde geborgd.

Het gebouw is van meerdere kanten toegankelijk. Gastvrouwen en -heren zullen op een centrale plaats bezoekers behulpzaam zijn en hen de weg wijzen. Ook houden zij overzicht over het openbare gebied.

Beveiligingsmaatregelen zijn aanwezig, maar staan het gevoel van gastvrijheid niet in de weg. Loketten en balies vormen geen (of zo min mogelijk een) fysieke barrière tussen medewerker en bezoeker.

De ervaringen met het in 2018 in gebruik genomen werkplein van de Sociale Dienst leert dat een prettige en open omgeving helpt bij het verminderen van incidenten.

Deze lijn trekken we door in het Huis van Stad en Regio.

Er is een groep bezoekers die extra aandacht vraagt in het – openbaar- gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld mensen zonder vaste woonplaats, mensen met afwijkend gedrag of mensen die door problemen sneller stress ervaren. Het gebouw kent ruime openingstijden: voor medewerkers en bezoekers zal het (gedeeltelijk) van 6.00 tot 22.00 uur toegankelijk zijn.

Toegangscontrole

Voor toegangscontrole en passen worden de meest moderne middelen ingezet om de veiligheid zo goed mogelijk te waarborgen en tegelijkertijd het gastvrije open karakter van het gebouw niet aan te tasten.

Beveiligingsschillen

We kennen de volgende beveiligingsschillen:

- 1 Openbaar gebied ('Public'):** Dit gebied is toegankelijk voor iedereen: bezoeker, passant, medewerkers, etc. Ook het buitengebied rondom het gebouw valt hier onder;
- 2 Gemeenschappelijk gebied ('Privileged'):** Dit gebied betreft met name ruimtes bestemd voor overleg en is toegankelijk voor medewerkers, ketenpartners en aangemelde bezoekers;
- 3 Persoonlijk gebied ('Private'):** Dit betreft het kantoorgebied. Dit gebied is toegankelijk voor de medewerkers van alle organisatieonderdelen die zijn gehuisvest in in het gebouw;
- 4 Bijzondere gebieden ('Special'):** Er is een aantal bijzondere gebieden op de grens van Openbaar en Gemeenschappelijk waarin maatwerk beveiligingsmaatregelen genomen kunnen worden per organisatie(onderdeel), denk aan de publieksbalies van de gemeente en het werkplein van de Sociale Dienst.

12. FINANCIËN

Ambitie is een Huis van Stad en Regio te realiseren met een hoge ambitie op duurzaamheid. Dit willen we meetbaar maken door BREEAM-richtlijnen (of een vergelijkbare methodiek) waarbij we een hoog niveau als maatstaf willen nemen.

Bij de realisatie van het Huis van Stad van Regio dient er onderscheid te worden gemaakt in de investeringskosten én inzicht te zijn in de exploitatiekosten voor de komende veertig jaar (inclusief Meerjaren Onderhoud Plan). Hogere investeringskosten als gevolg van het toevoegen van duurzaamheidselementen kunnen immers leiden tot lagere exploitatiekosten.

Daarnaast moet er inzicht komen in de investeringskosten per m² en dient er onderscheid te worden gemaakt in kosten voor de gebouwschil, installaties, duurzaamheidsmaatregelen en inrichtingskosten. De kostprijs dekkende huur moet gespiegeld kunnen worden aan de markthuur. Het uitgangspunt is de ruimten / per m² te verhuren tegen marktconforme, minimaal kostprijs dekkende huur. Specifieke gebruikerswensen

moeten apart financieel inzichtelijk worden gemaakt.

In het Huis van Stad en Regio zullen partijen mogelijk werkplekken dan wel eigen ruimte huren. In ieder geval zal er sprake zijn van gezamenlijke vierkante meters. Er moet een eenduidige wijze van afrekening van huur en servicekosten mogelijk zijn. Zowel het investeringsbedrag als de exploitatiekosten moeten per gebruiker inzichtelijk gemaakt worden. Ook de effecten op de BTW moeten nader inzichtelijk worden gemaakt.



HUIS VAN STAD EN REGIO

Kernteam Huis van Stad en Regio

Secretariaat: CP.Nederlof@dordrecht.nl