



Den Haag

Hernieuwing Vissershavenstraat 2-4

Ambitiedocument

Dienst Stadsbeheer
december 2020

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	SCOPE	3
3	OPDRACHTGEVER	4
	3.1 CENTRALE VASTGOEDORGANISATIE DEN HAAG	4
4	GEBRUIKERS	4
	4.1 HAAGS VEEGBEDRIJF	5
	4.2 HANDHAVINGSORGANISATIE/BOSWACHTERS	5
5	AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN VOOR DE HUISVESTING	6
	5.1 SCHEIDING GEBOUWDELEN	6
	5.2 GEDEELD RUIMTEGEBRUIK	7
	5.3 KLIMAATNEUTRAAL	7
	5.4 VEILIGHEID	8
	5.5 GELUIDSHINDER	9
	5.6 BEHEER EN ONDERHOUD	9
	5.7 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	10

1 INLEIDING

De gemeente Den Haag beoogt een nieuwe huisvesting voor het Haags Veegstraatbedrijf (HVB) te realiseren en in gebruik te nemen.

Dit document biedt een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten en ambities van het programma van eisen (PvE) voor de nieuwe huisvesting. Het zijn algemene uitgangspunten die een globale indruk geven van de eisen en ambities in dit project.

2 SCOPE

Binnen de scope van de ontwerpopgave vallen de volgende onderdelen:

Ontwerp

- opdrachtnemer dient een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp, een technisch ontwerp en een uitvoeringsgereed ontwerp te maken. Dit dient uitgevoerd te worden door een integraal ontwerpteam, waarin tenminste de disciplines architectuur, installatieadvies, constructieadvies, kostenadvies en bouwfysica worden vertegenwoordigd. Eén team dat in staat is om te komen tot een volledig afgestemd, duurzaam en multifunctioneel ontwerp.
- De opdrachtverstrekking zal per fase geschieden.
- Al de ontwerpen dienen in samenspraak met opdrachtgever en gebruikers gemaakt te worden. Aan het eind van iedere ontwerpfase dienen de documenten geaccepteerd te worden door de opdrachtgever en de gebruikers waarbij middels een fasedocument de verschillen t.o.v. de vorige fase worden vastgelegd.
- Daarnaast zal de opdrachtnemer gevraagd worden bij informatiebijeenkomsten in de wijk de plannen te presenteren.

NB: Het verrichten van de gevraagde ontwerpwerkzaamheden betekent niet dat de ontwerpende partij later invloed kan uitoefenen op eventuele aanpassingen aan het gebouw.

Realisatie en nazorg

- Vergunningen: de benodigde omgevingsvergunning (activiteiten bouwen, slopen en indien nodig het kappen van bomen) dienen door opdrachtnemer, maar op naam van de opdrachtgever te worden verzorgd en verkregen. De leges zullen direct door de opdrachtgever worden betaald.
- Realisatie: opdrachtnemer is verantwoordelijk voor esthetische directievoering en installatietechnisch toezicht. De architect wordt geacht bij de bouw- en werkvergaderingen aanwezig te zijn, de overige ontwerpteamdisciplines indien nodig. Verslaglegging van alle overleggen wordt uitgevoerd door opdrachtnemer.

- Inrichting en inventaris: De huisvesting dient compleet en integraal te worden opgeleverd. Dit betekent dat de scope zowel 'drager' als 'inbouw' betreft. Onder dat laatste valt het inbouwpakket en de vaste inrichting. De losse inventaris en het meubilair worden verzorgd door de opdrachtgever/gebruikers. Deze door de opdrachtgever te leveren inventaris wordt genoemd in die gevallen waarbij zij van invloed kunnen zijn op het ontwerp.
- Nazorg: het ontwerpteam dient gedurende de onderhoudstermijn van 24 maanden beschikbaar te zijn voor de afhandeling van mogelijke 'kinderziektes' van gebouw en installaties.

3 OPDRACHTGEVER

3.1 CENTRALE VASTGOEDORGANISATIE DEN HAAG

De Centrale Vastgoedorganisatie (CVDH) van de gemeente Den Haag realiseert, beheert en verhuurt het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Binnen de CVDH is de afdeling Technisch Beheer & Realisatie (TBR) verantwoordelijk voor realisatie van door de gemeente gewenste nieuwbouw. Het gemeentelijk vastgoed is in de regel toegesneden op beleidsmatig gewenste, veelal gesubsidieerde, maatschappelijke activiteiten die voor een lange periode zonder winstoogmerk worden gehuisvest. Musea, theaters, sportvoorzieningen en Centra voor Jeugd & Gezin zijn hiervan goede voorbeelden.

De CVDH realiseert in uitzonderingsgevallen echter ook commercieel vastgoed, indien 'de markt' deze taak (nog) niet oppakt of er beleidsmatige redenen zijn om rechtstreeks grip op deze vastgoedobjecten te hebben. Deze vorm van vastgoed wordt commercieel geëxploiteerd (minimaal kostendekkend én tegen een marktconform huurtarief). Realisatie van kinderopvang is hier het belangrijkste voorbeeld van. Voor dit project is de CVDH opdrachtgever voor de totale realisatie.

4 GEBRUIKERS

Het depot aan de Vissershavenstraat is één van de drie grote veegdepots die er zijn in Den Haag. Naast een groot aantal handmatige ploegen die lopend en met bussen vanuit een dergelijke post vertrekken, vertrekt hier ook het zwaardere materieel vandaan. Op een veegdepot staan de veegmachines, onkruidmachines en andere apparaten die niet op de andere kleinere over de stad verspreide posten staan. Doorgaans gaat het om grote en zware machines die ook specifieke milieu-eisen vragen t.a.v. de huisvesting/stalling.

Daarnaast heeft op dit veegdepot ook nog de strand- en boulevardploeg zijn standplaats als specifieke ploeg.

HVB zal de grootste gebruiker zijn van het pand, qua aantallen medewerkers en voertuigen. Daarnaast zal de Handhavingsorganisatie (HHO)/Boswachters gebruik maken van het depot met een aantal medewerkers en voertuigen.

De kleinere post “Duinstraat” is inmiddels gesloten en de medewerkers zijn toegevoegd aan de Vissershavenstraat, de medewerkers van de kleinere post “D’Aumeriestraat” zullen toegevoegd worden aan de nieuwbouw Vissershavenstraat, waarna de post “D’Aumeriestraat” gesloten zal worden. Sluiting van beide posten betekent meer medewerkers en enkele voertuigen extra op de Vissershavenstraat dan het huidige pand.

In het vernieuwde pand zullen de volgende bedrijfsonderdelen worden gehuisvest, de Stadsploeg HVB, Strandploeg HVB, HHO/Boswachters, Wijkstation Duinstraat en wijkstation D’Aumeriestraat.

Qua huisvesting vormen zij één vloeiend geheel. Het ligt voor de hand dat er gescheiden functionele ruimten zijn, zowel als gemeenschappelijke functionele ruimten.

4.1 HAAGS VEEGBEDRIJF

Het HVB realiseert voor bewoners, bezoekers, ondernemers en opdrachtgevers duurzaam een schoon, heel en veilig Den Haag. Dit doen wij samen met verschillende partners binnen en buiten de gemeente, zoals het Haags Werkbedrijf (HWB), Den Haag Werkt (DHW) en Haagse Milieu Service (HMS).

Het HVB is een trots, flexibel, professioneel en efficiënt bedrijf, dat openstaat voor maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Hierbij kan het HVB zich meten met de commerciële partijen die in de markt opereren. Het HVB stelt het vak centraal en wil daarbij sociaal werkgever zijn. Het HVB staat voor inclusief werkgeven en maakt structureel ruimte in de organisatie voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voorop staat dat alle medewerkers een substantiële bijdrage leveren aan de bedrijfsdoelstellingen.

4.2 HANDHAVINGSORGANISATIE/BOSWACHTERS

Binnen Dienst Stadsbeheer is de Handhavingsorganisatie verantwoordelijk voor het toezicht op en handhaving van de wet- en regelgeving in de openbare ruimte. Het werkgebied van onze medewerkers is heel breed: van woonwagens tot hondenoverlast en van parkeren tot rommel op straat. We controleren op de grootste ergernissen van onze bewoners en bezoekers. Zo maken we samen Den Haag op orde!

Behalve de handhavers en toezichthouders die werk buiten doen, vind je ook alle ondersteunende taken binnen de Handhavingsorganisatie. Denk aan het onderhouden en plaatsen van parkeerautomaten, uitgifte van verschillende vergunningen, onderhoud van materiaal, bezwaar, planning en opleiding. Door samen te werken kunnen wij ons werk efficiënter en effectiever doen.

5 AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN VOOR DE HUISVESTING

Het gebouw moet voldoen aan de huidige gestelde eisen aan moderne en efficiënte bedrijfsvoering om het HVB een langdurige toekomst te bieden om haar werkzaamheden te blijven doen.

Naast het PVE dat opgesteld is door Alphaplan zijn er ook belangrijke uitgangspunten voor de renovatie / sloop nieuwbouw; energieneutraal, gasloos, circulair, natuur inclusief en voor de komende 40 jaar te exploiteren. Uiteraard moet het in de wijk passen. Een aanvullende eis vanuit de Gemeenteraad is dat de gebouwen met rode dakpannen (delen A en B), gezien hun cultuurhistorische waarde gerenoveerd worden naar moderne eisen.

5.1 SCHEIDING GEBOUWDELEN

Om overzichtelijkheid te bewaren is het huidige perceel opgedeeld in bouwdelen A t/m G.

Bouwdeel A, Voormalige portierwoning, (kantoor), magazijn en voertuigenstalling.

Bouwdeel B, Kantine, kleedruimte en de daarbij behorende natte cellen.

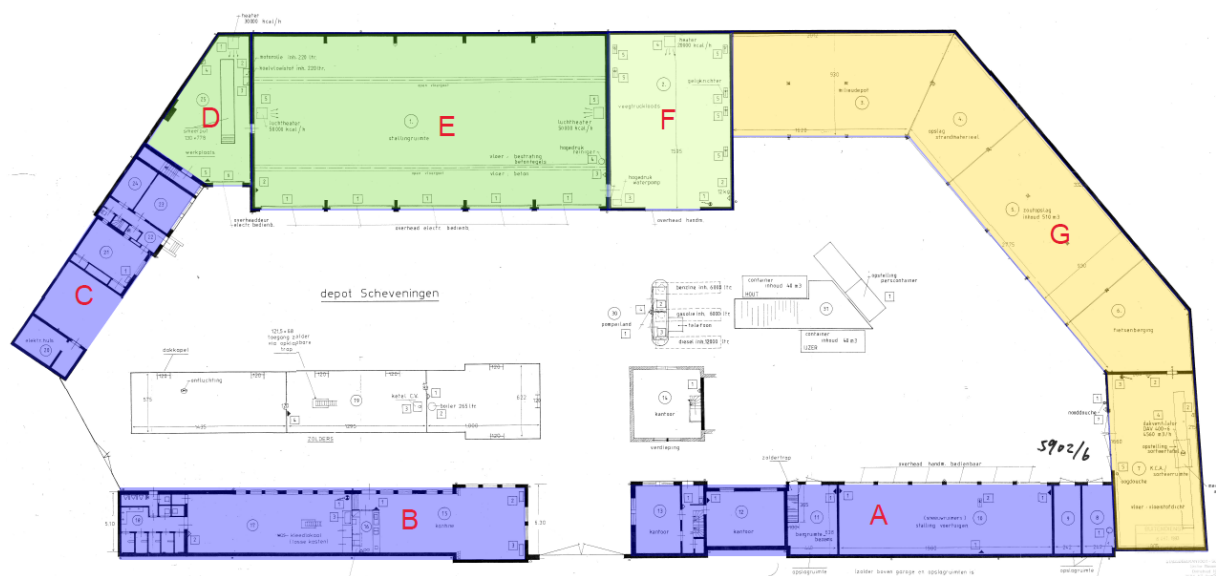
Bouwdeel C; Kantoor, fietsenstalling en transformator huisje

Bouwdeel D; Werkplaats

Bouwdeel E; Stallingsruimte hoog

Bouwdeel F; afsluitbare veegtruck stalling (laag)

Bouwdeel G; open stalling voor diverse voertuigen. (laag)



Op de tekening zijn twee containers ingetekend, een slibcontainer t.b.v. het lossen van de veegmachines en een 40m3 container t.b.v. afval uitafvalbakken en verzameld zwerfafval.

Een veegmachine kan lossen in een slibcontainer d.m.v. een verdiept liggende slibcontainer, of d.m.v. een normaal geplaatste slibcontainer maar met een “losbult/verhoging” voor de veegmachines.

Het gebruik van beide containers vraagt voldoende manoeuvreerruimte om te wisselen. Bij wisselen moet ook altijd eerst de “wisselcontainer” afgezet kunnen worden.

5.2 GEDEELD RUIMTEGEBRUIK

Het nieuwe pand dient voorzien te zijn van gedeelde ruimtes voor de verschillende bedrijfsonderdelen:

- sanitaire voorzieningen voor mannen en vrouwen
- lunchruimtes
- kantoorruimte

5.3 KLIMAATNEUTRAAL

Den Haag is een groene, gezonde en leefbare stad. En dat willen we behouden, voor alle bewoners en voor de volgende generaties. Het Haags Klimaatpact vormt hiervoor het fundament. We streven naar een klimaatneutrale stad in 2030. We investeren fors in de energietransitie en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Den Haag maakt werk van de circulaire economie. Duurzaamheid wordt een belangrijk onderdeel van ons economisch beleid. We vergroenen de stad door extra bomen te planten en we zorgen dat Den Haag bestand is tegen de gevolgen van de klimaatverandering. Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen blijft bij bouwprojecten en stedelijke ontwikkelingen de norm.

Het pand aan de Vissershave dient goed binnen de ambitie van Den Haag te passen en daarom willen we richten op energieneutraal, gasloos, circulair, natuur inclusief en voor de komende 40 jaar te exploiteren.

ENERGIENEUTRAAL

Den Haag heeft als doel gesteld dat in 2022 de helft van het gemeentelijke vastgoed (nagenoeg) energieneutraal zal zijn. Elk pand kan daaraan bijdragen en zo ook de hernieuwing van het pand aan de Vissershavenstraat. Daarom willen we zo goed mogelijk de voorzieningen laten aansluiten bij het beoogd gebruik van het pand.

De ontwikkelingen t.a.v. verduurzaming van het wagenpark gaan bij het HVB razendsnel, binnen nu en 5 jaar zal het overgrote deel van het wagenpark emissieloos zijn. Daarnaast is er momenteel al sprake van veel elektrisch materieel:

- Al het handgereedschap (bosmaaiers, bladblazers) is elektrisch
- Alle personenauto's zijn momenteel elektrisch

- Middelgrote veegmachines zijn al elektrisch

Alle kleine bedrijfsvoertuigen zullen binnen nu en 3 jaar volledig elektrisch zijn.
Grote veegmachines en werktuigdragers zijn binnen nu en 3 jaar volledig elektrisch.

De veegmachines en werktuigdragers zijn zware apparaten en zijn van een totaal andere orde dan personenvoertuigen en kleine bedrijfsvoertuigen in het gebruik aan elektriciteit. Het huidige gebruik van 4 personenauto's, veel elektrisch handgereedschap, 3 elektrotrucks en de aanschaf onlangs van 2 middelgrote elektrische veegmachines heeft gemaakt dat de maximale capaciteit aan stroomgebruik op de huidige locatie bereikt is en er nu niets meer extra's kan.

Het nieuwe pand moet deze gevraagde stroomcapaciteit kunnen leveren, en zoveel mogelijk vanuit zelfvoorziening.

CIRCULAIR BOUWEN

Het nieuwe pand aan de Vissershavenstraat is een uitgelezen kans om circulair te bouwen, gezien de nieuwbouwcomponenten. We willen in het ontwerp- en bouwproces zoveel mogelijk de markt uitdagen om met innovatieve oplossingen voor het gebruik van materialen. Daarbij is de ambitie om niet-hernieuwbare materialen te reduceren, hergebruik van materialen en componenten (zichtbaar) toe te passen en de levensduur te maximaliseren. Het toepassen van hergebruik en 'upcyclen' van bestaande bouwcomponenten zorgt ervoor dat onnodige uitputting van (natuurlijke) hulpbronnen wordt beperkt.

5.4 VEILIGHEID

De bereikbaarheid, toegankelijkheid en inrichting van het terrein en het gebouw moeten zodanig zijn dat een fysiek en sociaal veilige omgeving ontstaat.

- Sociale veiligheid: Het gebouw en terrein dienen een veilig gevoel voor de gebruikers te geven (bijv. goede (buiten)verlichting, duidelijke zichtlijnen en overzichtelijk).
- Vandalismebestendig: Er worden maatregelen genomen om de diverse vormen van vandalisme, zoals bijvoorbeeld graffiti en vernielingen te beperken en/of te voorkomen. Bij het nemen van maatregelen dient het voorkomen van vandalisme de eerste prioriteit te hebben, daarna het beperken en pas als laatste maatregel het gemakkelijk herstellen.
- Hangplekken: Donkere hoeken en overkappingen waar mogelijke hangplekken kunnen ontstaan dienen te worden voorkomen.
- Toegankelijkheid: Alle verdiepingen van het gebouw moeten rolstoeltoegankelijk zijn. Dit betekent, onder meer, eisen aan de volgende onderwerpen:

- de zwaarte, afmetingen en bedieningswijze van deuren;
- hellingshoeken;
- dimensionering van ruimten (draaimogelijkheden);
- geen / weinig drempels of dorpels in het gebouw;
- obstakels in looproutes en andere verkeerszones dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

- Openheid versus veiligheid: Eén van de belangrijkste aspecten voor de toekomstige voorziening is de beheersbaarheid van het gebouw qua toezicht, veiligheid etc. Gezien de omvang van de voorziening is dit een aspect waar veel aandacht aan besteed moet worden. De partners willen openheid in het gebouw, zodat mensen elkaar makkelijk tegenkomen. Tegelijkertijd moet er sprake zijn van een veilig gebouw waar bijvoorbeeld ongewenste bezoekers buiten gehouden worden. Om een en ander goed vorm te geven moet sprake zijn van:

- toezicht door mensen (organisatorisch);
- een gebouw dat toezicht goed mogelijk maakt (overzichtelijk, transparant);
- gebouwsystemen (gebruik ICT, sleutelplan etc.);
- goede compartimentering (installaties, alarm, sleutelplan, vluchtroutes, brandscheidingen, afsluitbaarheid afzonderlijke gebouwdelen).

5.5 GELUIDSHINDER

De huidige locatie wordt momenteel niet 24/7 gebruikt, maar mag dat wel conform de melding Activiteitenbesluit en het akoestische rapport dat daarbij gemaakt is.

Komende uit een conflictsituatie met de buurt en het moeten sluiten van het afvalbrengstation op dezelfde locatie door geluidsoverlast, heeft gemaakt dat ook het HVB zich tijdelijk geschikt heeft in kortere openingstijden.

Na nieuwbouw wil het HVB zeker weer gebruik maken van de 24/7 mogelijkheid gezien de ligging van het depot aan zee/boulevard en de daarmee samenhangende gevraagde inzet, al zal het zwaartepunt van de werkzaamheden grotendeels op de dag vallen.

5.6 BEHEER EN ONDERHOUD

Bij het ontwerpen van het gebouw is rekening gehouden met het efficiënt uitvoeren van het onderhoud aan het gebouw, kleine herstelwerkzaamheden en schoonmaakdiensten. Oplossingen die lage exploitatiekosten met zich mee brengen moeten leidend zijn. Dit geldt op alle niveaus, maar met name op het gebied van het reduceren van de energiekosten. Regelmatig te onderhouden of te inspecteren onderdelen van het gebouw en de installatie dienen goed en gemakkelijk toegankelijk te zijn.

- Sturen op **LCPC**: Er wordt gestuurd op 'life cycle performance costs'. Investeringskosten, afschrijvingen, rentelast, kosten voor beheer, onderhoud, schoonmaak én energie worden inzichtelijk gemaakt.
- Binnen gesteld budget en op tijd: De huisvesting dient binnen het gestelde budget gerealiseerd te worden.
- Exploitatielasten: De exploitatielasten zijn zo laag mogelijk zodat de gebruikers de exploitatielasten kunnen dragen.
- Oplossingen i.r.t. exploitatielasten: Oplossingen die lage exploitatiekosten met zich mee brengen hebben de voorkeur.
- Vandalisme en vuil: In het ontwerp houden we rekening met vandaal- en vuilbestendigheid van afwerkingen, materialen en voorzieningen. Alle binnenwanden

moeten goed afwasbaar zijn vanaf de vloer tot minimaal 1.20 meter hoogte. In de trappenhuizen moeten de wanden geheel onderhoudsvrij zijn. Alle beglazing (binnen en buiten) moeten eenvoudig reinigbaar zijn.

- Brandmeldinstallatie: Het gebouw dusdanig compartimenteren dat er geen brandmeldinstallatie met volledige bewaking nodig is.
- Gebouwbeheersysteem: Er dient per gebouwdeel een gebouwbeheersysteem te worden gerealiseerd. Beheer van de installaties dient zowel lokaal als op afstand plaats te kunnen vinden. Monitoring en registratie moet per bouwdelen en/of gebruikersgroep mogelijk zijn.
- Leverbaarheid: Alle onderdelen van de installaties en bouwkundige elementen (bijv. plafondplaten/ vloerafwerking/ binnendeuren) moeten gedurende 10 jaar onderhoudsgarant en leverbaar zijn.

5.7 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Het ontwerp dient te passen binnen de voor deze locatie gestelde kaders in de door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling uitgevoerde ruimtelijke verkenning. Daarnaast dient het ontwerp te passen binnen de gestelde criteria van de Welstandsnota.