



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Ambitiedocument architectuur en techniek

Vervangende nieuwbouw gebouw De
Schooff op Fort Harssens, Den Helder

Versie 01

Datum 17 augustus 2023

Status concept

Colofon

Versie	01
Contactpersoon	Richard de Jong Project Manager M 06 15413629 Richard.Jong@rijksoverheid.nl Rijksvastgoedbedrijf Directie Transacties & Projecten Korte Voorhout 7 Postbus 16169 2500 BD Den Haag
Bijlage(n)	
Auteur(s)	Pieter de Rotte (Antea Group) Roel Veenstra (CB5) Maurice Dingena (CB5)

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. <i>Achtergrond</i>	4
1.1.1. Defensie Vaarschool (DVS)	4
1.1.2. Vraag	4
1.1.3. Ambities	4
1.2. <i>Fort Harssens</i>	4
1.2.1. Algemeen	4
1.2.2. Geschiedenis Fort Harssens	4
1.2.3. De Schooff	5
1.3. <i>Projectscope</i>	5
1.3.1. In scope	5
1.3.2. Buiten scope	5
1.3.3. Locatie	5
1.4. <i>Opbouw document</i>	6
2. Omgevingswaarde	7
2.1. <i>Landschappelijke structuur</i>	7
2.2. <i>Stedenbouwkundige hoofdopzet & terreininrichting</i>	8
2.3. <i>Bebouwing</i>	9
3. Belevingswaarde.....	10
3.1. <i>Vormgeving</i>	10
3.2. <i>Herkenbaarheid</i>	11
4. Gebruikswaarde.....	13
4.1. <i>Functionaliteit</i>	13
4.2. <i>Bedrijfsvoering</i>	13
4.3. <i>Oriëntatie</i>	13
4.4. <i>Veiligheid</i>	13
4.5. <i>Beveiliging</i>	13
5. Toekomstwaarde	14
5.1. <i>Uniformiteit</i>	14
5.2. <i>Adaptief</i>	14
5.3. <i>Duurzaam</i>	15

1. Inleiding

1.1. **Achtergrond**

1.1.1. *Defensie Vaarschool (DVS)*

De Defensie Vaarschool (DVS) is onderdeel van het Koninklijk Instituut voor de Marine (KIM) gesitueerd in Den Helder. De KIM is het opleidingsinstituut voor toekomstige officieren van de Nederlandse Koninklijke Marine. Vanaf 2005 maakt het KIM deel uit van de Nederlandse Defensie Academie.

1.1.2. *Vraag*

Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Defensie (DEF) willen een vervangend nieuwbouw voor het bestaande gebouw De Schooff op Fort Harssens te Den Helder.

Door het achtereenvolgens opstellen van een haalbaarheidsstudie, een ambitiedocument, een definitiedocument, een schetsontwerp, een kostenraming en een integraal Programma van Eisen (PvE) wordt uiteindelijk inzichtelijk gemaakt welke functionele, ruimtelijke, globaal technische, kosten en planning aspecten van belang zijn voor dit project. Alle hiervoor genoemde documenten dienen uiteindelijk als kader(s) voor de ontwerpende partij(en).

1.1.3. *Ambities*

Defensie heeft behoefte aan vastgoed dat aantrekkelijk is om in te werken en wonen, dat haalbaar en duurzaam is en dat de trots van de militairen en medewerkers ondersteunt. Als vervolg op de haalbaarheidsstudie zijn de ambities in de ambitiefase verder project specifiek uitgewerkt. De ambities vormen uiteindelijk een solide basis voor een integraal en passend definitiedocument, PvE en schetsontwerp voor de nieuwbouw.

1.2. **Fort Harssens**

1.2.1. *Algemeen*

Fort Harssens is gepositioneerd ten noorden van Den Helder in de provincie Noord-Holland.

1.2.2. *Geschiedenis Fort Harssens*

In 1875 wordt in Nederland de vestingwet aangenomen. In deze wet wordt vastgelegd welke gebieden in Nederland verdedigbaar moeten zijn in geval van oorlog. De nadruk ligt op de kustverdediging, en bijvoorbeeld de verdediging van Amsterdam in de vorm van een Stelling rond de hoofdstad. Binnen de Stelling Den Helder is besloten dat er een pantserkustfort gebouwd moest worden op zandplaat de Harssens.

In 1885 is het fort opgeleverd en in 1920 alweer verlaten. Na de Tweede Wereldoorlog is besloten dat Den Helder de nieuwe hoofdhaven van de Koninklijke Marine zou worden. In 1949 is men gestart met de werkzaamheden en in 1958 zijn de werkzaamheden voltooid. Doordat er genoeg capaciteit is in de haven, is de onderzeedienst ook verplaatst naar Den Helder. Sinds de verplaatsing, is de Nieuwe Haven de thuishaven van alle Nederlandse marineschepen en hun ondersteuning.

1.2.3. De Schooff

Op Fort Harssens is het gebouw De Schooff (B001) gesitueerd. De huidige Schooff wordt gebruikt voor diverse doeleinden. De vaaropleidingen van de Defensie Vaarschool (DVS, onderdeel van NLBEOPS) worden verzorgd vanuit het gebouw. Daarnaast huisvest het gebouw De Schooff ook het Kabelgat, onderdeel van de productgroep Havenfaciliteiten binnen MAROST.

Het gebouw is aan het einde van de technische levensduur en kampt met hoge onderhoudskosten. Op basis van de huidige (technische) staat van het gebouw heeft het RVB geadviseerd om vervangende nieuwbouw te laten plegen.

1.3. Projectscope

1.3.1. In scope

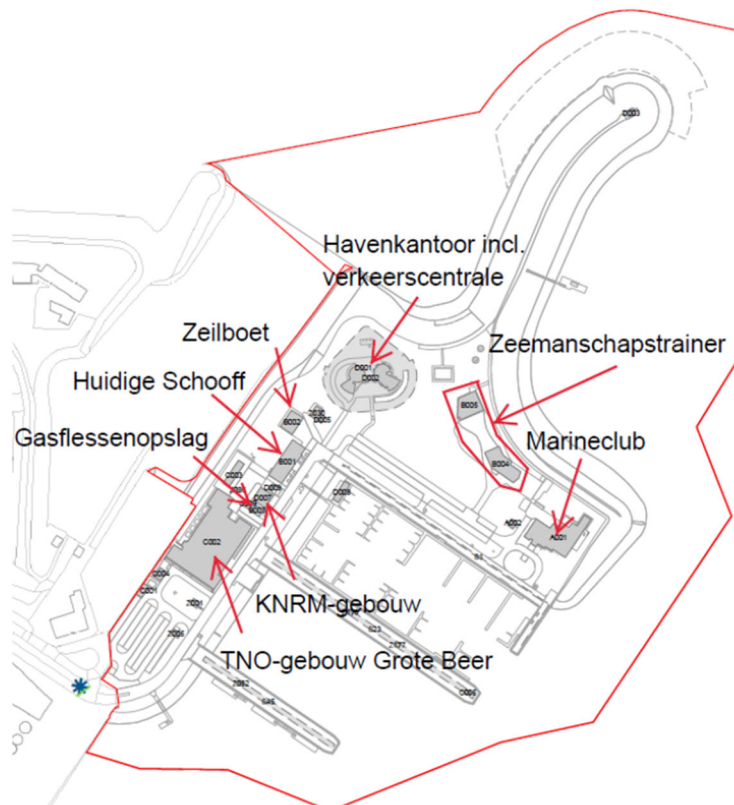
De projectscope bevat de realisatie van vervangende nieuwbouw voor het gebouw De Schooff met (a) leslokalen en werkplaats, (b) briefing, was-, droog- en omkleedruimte, (c) opslagdeel en (d) kantoorruimten. Daarnaast dient er een faseringsplan te worden opgesteld.

1.3.2. Buiten scope

Overige aanpassingen, waaronder parkeren, ecologisch onderzoek, abestinventarisatie etc., en de sloop van gebouwen B001, B002, B003 en C003.

1.3.3. Locatie

De nieuwbouw wordt gepositioneerd op Harssenseiland te Den Helder. In het gebied tussen de Zeemanschapstrainer (B004/B005) en het TNO-gebouw Grote Beer (C002) wordt de nieuwbouw voorzien.



1.4. Opbouw document

Voor u ligt het ambitiedocument voor vervangend nieuwbouw van De Schooff op Fort Harssens te Den Helder.

Dit ambitiedocument is gebaseerd op informatie uit:

- 20220519_PvE Vervangende nieuwbouw Schooff_Definitief (dd. 19 mei 2022)
- 13032023_Kick off met Antea 20643 Nieuwbouw de Schooff Den Helder (dd. 13 maart 2023)
- 20221205-CONCEPT-Inrichtingsprincipes Defensievastgoed-1.0 (dd. December 2022)

Voor de leesbaarheid en bruikbaarheid van dit ambitiedocument is er gekozen om de ambities toe te lichten en te verduidelijken aan de hand van de kernwaarden van de Inrichtingsprincipes Defensievastgoed. Elke kernwaarde belicht een onderdeel van de ambities omtrent het defensievastgoed. In hoofdstuk 2 worden de ambities omtrent de kernwaarde omgevingswaarde verder toegelicht, in hoofdstuk 3 de belevingswaarde, in hoofdstuk 4 de gebruikswaarde en in hoofdstuk 5 de toekomstwaarde.

2. Omgevingswaarde

Defensievastgoed is intrinsiek onderdeel van de omgeving. Een juiste afstemming met de omgeving is een kans om tot een optimale inpassing van defensieobjecten te komen. De, vaak waardevolle, cultuurlandschappen en groen- en waterstructuren worden, waar mogelijk, aangewend voor een goed functionerende leefomgeving voor mens, plant en dier met aandacht voor biodiversiteit, natuur- en erfgoedwaarden en klimaatadaptieve eigenschappen.

2.1. Landschappelijke structuur

Defensie beheert waardevolle natuurgebieden voor volgende generaties. De flora en fauna houden niet op bij de objectgrens, maar zijn onderdeel van een groter leefgebied en zijn onlosmakelijk verbonden met het bodem- en grondwatersysteem.

Deze landschappelijke structuren lopen ook door binnen Fort Harssens. Ontwikkeling in het gebied dienen hierop aan te sluiten. De aanleg van groenvoorzieningen dient doelmatig te worden ingericht overeenkomstig met de omgeving. Hiermee is het mogelijk om de kwaliteiten van de omgeving in te zetten binnen het gebied, een aantrekkelijke en kwalitatieve buitenruimte is namelijk een wezenlijk onderdeel van een gezonde werk- en verblijfsomgeving.

Bestaande landschappelijke structuur



2.2. Stedenbouwkundige hoofdopzet & terreininrichting

De haven heeft een structuur die door de jaren is gegroeid en veranderd en die ook voor toekomstige veranderingen adaptief moet blijven. Uitgangspunt voor de positionering van defensieobjecten is het realiseren van een toekomstbestendige, compacte en overzichtelijke structuur met gelegenheid voor groei en krimp van de faciliteiten. De nieuwbouw dient aan te haken op de bestaande structuur en verankerd te worden in de omgeving. Het is daarnaast belangrijk dat de nieuwbouw toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan.

De toegankelijkheid van een defensieobject vanaf de openbare ruimte en vice versa is van groot belang voor het functioneren van een defensieobject als geheel. Hierbij is het specifiek belangrijk dat het gebouw aanhaakt op de gebouwen met een functionele relatie, denk hierbij aan de overige defensiegebouwen en de diverse onderwijsruimtes op de haven.

Door de ruimtelijke en functionele relatie is de verbinding met de Zeemanschapstrainer belangrijk. De bestaande bebouwing dicteren de ruimtelijke kaders, positionering en oriëntatie van de nieuwbouw. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een juiste zichtrelatie en fysieke verbinding in de vormgeving van de openbare ruimte.

2.3. **Bebouwing**

Defensieobjecten zijn regelmatig onderdeel van waardevolle cultuurgronden. Deze defensieobjecten maken de ontwikkelingsgeschiedenis van de Nederlandse krijgsmacht zichtbaar en zijn een wezenlijk onderdeel van een omgevingskarakteristiek. Dit is ook het geval in Den Helder waar Fort Harssens diverse ontwikkelingen heeft doorlopen. Gestreefd wordt naar een zorgvuldige omgang met dit erfgoed. De nieuwbouw wordt gepositioneerd in de nabijheid van het bestaande gebouw De Schooff. Het is belangrijk dat de vormgeving van de nieuwbouw op een juiste manier reageert op deze bestaande omliggende bebouwing. Zaak is om locatiespecifieke kenmerken betekenisvol in te zetten in een omgeving waar het optimaal functioneren te allen tijde de prioriteit heeft.

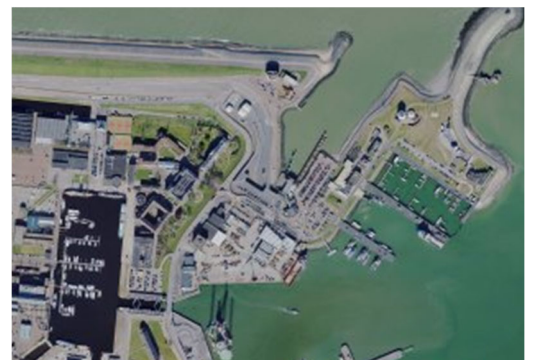
Fort Harssens



Fort Harssens ca. 1945



Fort Harssens ca. 2020



3. Belevingswaarde

Defensievastgoed is herkenbaar en heeft een heldere en rationele vormgeving. Het is belangrijk dat het nieuwe multifunctionele gebouw voldoet aan deze eisen. De verschillende functies, waaronder onderwijs, kantoor en opslag, dienen op een juiste manier gecombineerd te worden in de nieuwbouw.

3.1. Vormgeving

De vormgeving is helder en rationeel en ontleent juist hieraan zijn kracht. Het is het resultaat van prestatiegerichte ontwerpen die toekomstbestendig bijdragen aan functionaliteit, welzijn en duurzaamheid. De diverse defensieobjecten tonen een samenhangende beeldkwaliteit waarbij alle onderdelen bijdragen aan een passende uitstraling. Ook de nieuwbouw vormt in beginsel een terughoudend onderdeel van de omgeving. Het wordt gekenmerkt door een eenvoudige hoofdvorm met een heldere gevelritmiek en ordening van de gevelopeningen. Toevoegingen, zoals installaties, worden waar mogelijk binnen het gebouvvolume gepositioneerd.

Vormgeving en materialisatie



Materialisatie, detaillering en kleurgebruik

Materialen en kleuren zijn afgestemd op de elementen in de omgeving, zowel bouwkundig als landschappelijk, en het specifieke gebruik van het defensieobject. Materialen worden, zowel buiten als binnen, zo puur als mogelijk toegepast. Hout is herkenbaar als hout, staal als staal en steen als steen. Daarbij wordt met de materialisering en detaillering een toekomstvaste uitstraling geborgd; materialen en de detaillering kunnen tegen een stootje en ondersteunen een onderhoudsarm defensieobject waarbij onnodige vervuiling, veroudering en aantasting wordt voorkomen.

Binnen een terughoudend en locatiespecifiek kleurenpalet kunnen meer uitgesproken kleuraccenten worden toegepast; bijvoorbeeld om de oriëntatie buiten en binnen de gebouwen te ondersteunen of uiting te geven aan een bepaald gebruik. Kleuraccenten zijn te allen tijde ondergeschikt aan de samenhangende uitstraling van een defensieobject en beperken zich tot de schaal van een inrichtingselement.

3.2. Herkenbaarheid

De uitstraling van een defensieobject is samenhangend voor het geheel en tegelijkertijd gedifferentieerd naar verschillend gebruik. De diverse functiegebieden zijn herkenbaar waardoor oriëntatie en gebruik als vanzelfsprekend wordt ervaren. Het gebied voor "vuil" werken wordt gekenmerkt door een sobere, robuuste en functionele uitstraling. Het gebied voor het "schoon" werken heeft een formele uitstraling waar interactie wordt gestimuleerd.

"Vuil" werken



"Schoon" werken



Saamhorigheid

Defensievastgoed biedt een professionele werk- en verblijfsomgeving. Defensieobjecten vormen een veilige en geborgen omgeving waar men ervaringen kunnen delen en (waar van toepassing) kunnen herstellen van trainingen en missies. De menselijke maat, sociale interactie en saamhorigheid zijn hiertoe belangrijke ingrediënten. Defensieobjecten faciliteren en stimuleren informeel contact in de buiten- en binnenruimten en bieden verschillende plekken voor samenkomst, gezamenlijke activiteiten in uiteenlopende samenstellingen en nieuwe initiatieven.

Comfort

Defensievastgoed is een aantrekkelijke en gezonde werk- en verblijfsomgeving en draagt bij aan het welzijn van alle gebruikers. Een gezonde omgeving met oog voor het welzijn van alle gebruikers biedt een passend verblijfsklimaat. In de nieuwbouw verzorgen zelf te openen ramen, variabel daglicht en regelbare temperatuur de individuele aanpasbaarheid van de eigen omgeving. De luchtkwaliteit en toegepaste (bio-based) materialen bevorderen een gezond en prettig binnenklimaat. Ramen en doorzichten zijn goed gepositioneerd zodat ze vanaf werk- en verblijfsplekken een ruime mate van daglicht en uitzicht bieden. Geluidsoverlast wordt voorkomen door drukte- en rustzones op het terrein en in de gebouwen goed te scheiden.

4. Gebruikswaarde

Het is belangrijk dat het nieuwe multifunctionele gebouw op een manier wordt vormgegeven dat het intern functioneren optimaal verloopt. De nieuwbouw is compact, doelmatig, met passende kwaliteit en vormgegeven met oog voor het toekomstige onderhoud.

4.1. **Functionaliteit**

Defensievastgoed is eerst en vooral een functionele omgeving waarin de taken van de krijgsmacht effectief kunnen worden uitgevoerd. Bij de uitwerking dient de meest doelmatige (efficiënte) oplossing, die aan de gestelde specificaties voldoet, te worden gekozen. Defensievastgoed wordt op alle schaalniveaus zo opgezet dat de defensietaken onbelemmerd ten uitvoer kunnen worden gebracht. Het heeft als doel de gebruikersprocessen van Defensie te ondersteunen en waar mogelijk te versterken. Hiertoe voldoet het aan wet- en regelgeving in realisatie en exploitatie. Defensievastgoed biedt buiten- en binnenfaciliteiten die passend zijn voor het beoogde gebruik. Het kent bovendien een grote mate van vanzelfsprekendheid in gebruik zodat de taakuitvoering niet onnodig wordt belemmerd.

4.2. **Bedrijfsvoering**

Defensievastgoed faciliteert een effectieve bedrijfsvoering die alle processen optimaal laat draaien. Een effectieve bedrijfsvoering van persoons- en goederenstromen is cruciaal voor de werking van defensieobjecten als functionele machine. Dit begint bij een passende toegankelijkheid vanaf de openbare ruimte tot het defensieobject en vice versa. Hiertoe worden voldoende toegangen voorzien voor de verschillende gebruikersstromen, waarbij het voor elke stroom duidelijk is tot welke toegang het zich kan wenden. Een effectieve bedrijfsvoering ontstaat wanneer samenhangende functies worden geclusterd en de stromen ertussen onbelemmerd kunnen plaatsvinden. Hiertoe wordt een compacte hoofdopzet voorzien met korte lijnen tussen de diverse faciliteiten.

4.3. **Oriëntatie**

Defensievastgoed is helder van opzet en overzichtelijk. Een goede logistiek hangt nauw samen met een uitstekende oriëntatie. Op een defensieobject weet je waar je bent en waar je naar toe moet. Hiertoe zijn de functiegebieden zo gepositioneerd dat ze het overzicht en de vindbaarheid van bestemmingen versterken. Toegangen tot de gebouwen zijn logisch gepositioneerd en helder gemarkeerd.

4.4. **Veiligheid**

Defensievastgoed is te allen tijde veilig voor alle gebruikers. Defensieobjecten faciliteren gebruikersprocessen met een verhoogd risico (zoals militaire trainingen) en dragen bij aan het verlagen van deze risico's door onder andere duidelijke zoneringen. De beoogde functionele indeling van de nieuwbouw in combinatie met een duidelijke zonering draagt bij aan een beheersbaar, veilig en verantwoordelijk gebruik. Sociale veiligheid is bij het ontwerp minstens zo belangrijk als fysieke veiligheid.

4.5. **Beveiliging**

Defensievastgoed biedt te allen tijde een goed beveiligde omgeving. De zonering van de nieuwbouw wordt meegenomen in het schets ontwerp, per ruimte zal bekeken worden naar de mate van bevoegd en onbevoegd binnen treden.

5. Toekomstwaarde

5.1. Uniformiteit

Defensievastgoed is generiek waar het kan en biedt maatwerk waar het moet. Defensieobjecten huisvesten gebruikersprocessen toekomstbestendig. Hiertoe zijn standaard programma's van eisen en richtlijnen opgesteld welke in de nieuwbouw zoveel als mogelijk worden toegepast. Dit is mogelijk doordat tijdens het project contact wordt onderhouden met werkverband I. Waar mogelijk wordt samenwerking gezocht om zodoende kansen te delen of te benutten. De uniforme bouwstenen maken het mogelijk om faciliteiten sneller te kunnen realiseren en in de toekomst beter grootschalig aan te kunnen passen en te kunnen onderhouden. De uniforme bouwstenen voorkomen bovendien onnodig specifieke terreinen en gebouwen met een korte levensduur als gevolg. Afwijkingen op de standaarden kunnen worden ingepast, mits ze concreet bijdragen aan een wezenlijke, locatiespecifieke, behoefte.

5.2. Adaptief

Defensievastgoed is in passende mate flexibel om in te kunnen spelen op toekomstige, vaak onbekende, ontwikkelingen. Flexibiliteit is een middel om de dynamische bedrijfsvoering van Defensie met slimme terreinen, gebouwen en infrastructures toekomstbestendig te ondersteunen. De nieuwbouw moet zodanig flexibel zijn dat de werkomgeving veranderingen in de locatie en het ruimtegebruik kan opvangen zonder dat dit vraagt om grote bouwkundige of installatietechnische aanpassingen.

Aandachtspunten hierbij kunnen zijn:

- positionering van het gebouw;
- structuren / stramien(en) in het gebouw;
- bouwmethodiek en herbruikbaarheid
- situering verticale transportzones, sanitair, installaties, etc.;
- dimensionering van de techniekruimte;
- leidingstraten en beveiligingstracé (leaky coax).

In de nieuwbouw dient de (constructieve) opzet, in verband met eventuele toekomstige (functie)wijzigingen, zoveel als mogelijk vrij indeelbaar alsmede extern uitbreidbaar te worden uitgevoerd. Er wordt uitgegaan van gestandaardiseerde maatsystemen zodat eventuele veranderingen in functies in het gebouw kunnen worden gefaciliteerd. Een voldoende vrije hoogte, slim ritme van (constructieve) wanden, kolommen en gevelopeningen en een scheiding van casco en inbouwpakket vergroot hierbij de aanpasbaarheid en faciliteert (toekomstige) veranderingen in het gebruik.

Infrastructuur

Defensieobjecten voorzien in een technische infrastructuur die goed toegankelijk, snel aanpasbaar en eenvoudig uitbreidbaar is. De ondergrondse infrastructuur is zoveel als mogelijk gebundeld in tracés, zodanig gepositioneerd dat gebruikersprocessen bij onderhoud niet worden verstoord en benaderbaar zonder dat natuurwaarden worden aangetast. In de gebouwen is de technische infrastructuur benaderbaar en aanpasbaar zonder dat destructieve ingrepen noodzakelijk zijn.

5.3. Duurzaam

Defensievastgoed is natuur inclusief, energie-efficiënt, klimaat adaptief en circulair. De gebruikersprocessen van Defensie zijn nu en in de toekomst uitvoerbaar door defensieobjecten te realiseren die passen in hun omgeving en daar de duurzame waarden *natuur, energie, klimaatadaptiviteit* en *circulariteit* versterken.

Natuur

Een defensieobject is een aantrekkelijke, gezonde en goed functionerende leefomgeving voor mens, plant en dier. Hiertoe biedt het ruimte voor biodiversiteit, natuurwaarden en slim watermanagement, waarbij de defensietaken te allen tijde uitvoerbaar zijn en blijven. De nieuwbouw moet prettig te gebruiken zijn en natuur inclusief ontwerpen verdient extra aandacht.

Energie

Defensieobjecten zijn energie-efficiënt. Hiertoe heeft Defensie onder andere een lage warmte- en koudebehoefte. Dit principe wordt gerealiseerd door slimme maatregelen te treffen die uitgebreide en complexe installaties onnodig maken. Voor de nieuwbouw wordt specifiek aandacht besteed aan een slimme positionering van warmtegevoelige functies en de energiebehoefte die overblijft. Deze wordt zoveel als mogelijk hernieuwbaar opgewekt met terrein- of gebouwgebonden oplossingen. Integrale maatregelen die bijdragen aan meer dan energieopwekking alleen hebben hierbij de voorkeur, indien mogelijk. Dit sluit aan bij de routekaarten waarbij in 2030 80% van de geschikte overheidsdaken moet beschikken over zonnepanelen.

Klimaatadaptiviteit

Defensieobjecten vangen locatiespecifieke uitdagingen op, variërend van hitte, droogte en wateroverlast, zodat cruciale gebruikersprocessen te allen tijde kunnen blijven functioneren. Bij de nieuwbouw wordt bij alle mogelijke energie-efficiënte en natuur inclusieve maatregelen ook gekeken naar de mogelijke klimaatadaptiviteit van de maatregel en de uitwerking.

Circulariteit

Circulair bouwen verlaagt de milieu-impact van defensieobjecten waarbij tegelijkertijd de waarde van de gebruikte componenten en materialen behouden blijft. Materiaalgebruik wordt bij de nieuwbouw zoveel als mogelijk afgestemd op het gebruik als defensieobject en nieuw materiaal wordt zoveel mogelijk voorkomen door een efficiënt en compact ontwerp te realiseren. Materialen die bij einde technische levensduur niet biologisch afbreekbaar of recyclebaar zijn, worden bij voorkeur niet toegepast. Hergebruikte en hernieuwbare materialen die een lage milieuclassificatie kennen hebben de voorkeur.