

## Bijlage 1 bij Aanbestedingsleidraad

### Programma van Eisen horecavoorziening Poortgebouw Koekamp

## Staatsbosbeheer zoekt creatieve horecaondernemer voor Poortgebouw Koekamp

*Bent u de nieuwe gastheer of gastvrouw op de Koekamp?*



### Inleiding

Het Haagse Bos, een groene oase in het hectische Den Haag. In dit eeuwenoude bos maakte de rijke Haagse adel vroeger rijtochtjes en vierde 'het volk' feest. Die kermissen in het bos liepen zo vaak uit de hand dat ze in de 18de eeuw verboden werden. Het Malieveld is nog steeds het toneel van grote demonstraties, festivals, concerten en andere evenementen. Maar in de rest van het gebied gaat het er minder ruig aan toe.

In het Haagse Bos kom je vandaag de dag om rustig te wandelen of te luieren op een van de ligweides. Of om te kijken naar de herten, die in de romantische Koekamp, met zijn vijvers en kronkelende paadjes, loom liggen te herkauwen.

### Over Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer beheert 260.000 hectare Nederlandse natuur. Staatsbosbeheer zet zich in voor een natuurlijke leefomgeving waarmee mensen zich verbonden voelen, die bescherming biedt aan waardevolle planten en dieren en waar plaats is voor beleving en benutting.

Staatsbosbeheer werkt op dit moment aan de ontwikkeling en realisatie van een poort naar het Nationaal Park Hollandse Duinen op de Koekamp. Dit is een onderdeel van het programma 'Stadsentrees' van de gemeente Den Haag. De ontwikkeling omvat een publieksvriendelijk poortgebouw waarbinnen 3 functies worden ondergebracht, te weten een informatiecentrum, kleinschalige horeca en een kantoor voor Staatsbosbeheer. Het terrein van de Koekamp krijgt een grote opknapbeurt en transformeert van een gesloten bolwerk naar een gastvrije omgeving waar informatie wordt gegeven over de rijke geschiedenis van het gebied en over het "Nationaal Park Hollandse Duinen". Staatsbosbeheer krijgt op deze locatie een moderne werkplek en het terrein wordt ook een gebied voor bezoekers.

## **Over Koekamp**

De Koekamp is een unieke plek in het centrum van Den Haag, vlak bij het centraal station. Het is het oudste stadspark van Nederland. Hier vind je vijvertjes, kronkelende paden en oude bomen en het is een eerste schakel in een keten van natuurgebieden van Malieveld, Haagse Bos tot aan het duingebied van Nationaal Park Hollandse Duinen. De gemeente Den Haag en Staatsbosbeheer werken samen aan het herinrichten van het Koekamp gebied met als doel om de verbinding tussen het centraal station, het stadscentrum en het Haagse Bos te versterken. Daarmee wil Staatsbosbeheer ook de ecologische verbinding tussen Koekamp en Haagse Bos versterken. De locatie ligt midden in het centrum van Den Haag. Het is kleinschalig maar wel compleet en op een hele bijzondere natuurlijke en historische plek. Het parkachtige karakter biedt mogelijkheden om te picknicken en het terras biedt uitzicht op het hertenkamp.

## **Informatiecentrum**

In het nieuwe poortgebouw op de Koekamp is plaats voor een klein informatiecentrum. Dit nieuwe informatiecentrum gaat fungeren als een poort naar het Nationaal Park de Hollandse Duinen. Van dinsdag tot en met vrijdag vooral gericht op scholen, bso's, omliggende kantoren en lunchwandelaars die een rondje Haagse Bos/Koekamp doen. In de weekeinden en vakanties zal de Koekamp vooral bezocht worden door dagrecreanten. Staatsbosbeheer, Dunea en Nationaal Park de Hollandse Duinen verzorgt de inhoudelijke content van het informatiecentrum.

Staatsbosbeheer schat het aantal bezoekers aan het Informatiecentrum op de Koekamp op ca. 100.000-150.000.

## **Horeca**

Staatsbosbeheer streeft naar topkwaliteit op het vlak van gastheerschap, attractiewaarde en product vernieuwing. In de ontwikkeling van producten werken we graag samen met partijen en ondernemers, die complementair zijn aan Staatsbosbeheer. De horeca is een onderdeel van het gastheerschap van Staatsbosbeheer. Het informatiecentrum en de horeca kunnen gezamenlijk arrangementen ontwikkelen voor de publieke en zakelijke markt. De horeca levert een bijdrage aan het imago van Staatsbosbeheer, is ondersteunend aan het informatiecentrum en is passend bij zowel inhoud als uitstraling. Het is een visitekaartje voor Staatsbosbeheer in het uitdragen van de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en natuurbeleving. De horeca maakt dan ook zoveel mogelijk gebruik van streekproducten voor zover dit een gezonde bedrijfsvoering niet in de weg zit. In het aanbod worden de seizoenen gevolgd.

## Ruimte voor ondernemers met visie

Staatsbosbeheer zoekt voor de volledige exploitatie van de horeca een creatieve ondernemer die, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer, de rol van gastheer op de Koekamp met enthousiasme gaat vervullen. De vergaderruimten op de 1<sup>e</sup> verdieping vallen volledig onder het gebruik van Staatsbosbeheer.

## Kaders voor ontwikkeling

Kader	Toelichting
Doelgroep/leefstijl	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recreanten, omliggende kantoren, scholen, lunchwandelaars en toeristen.</li> </ul>
Thema	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informatie en educatie; natuurbeleving</li> </ul>
Kansen voor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderscheidende horeca, (zakelijke) arrangementen (kinderfeestjes, high tea, lunch) en catering</li> </ul>
Ruimtelijk kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>Horeca: BVO ca. 160m<sup>2</sup> (incl. keuken, horecaruimte, toiletten, verkeersruimte)</li> <li>Buiten (terras) BVO ca. 100m<sup>2</sup></li> <li>Het sanitair en de keuken betreft met het infocentrum gedeelde voorzieningen.</li> <li>Toiletvoorzieningen bestaande uit 1x MIVA en 3x publiekelijk (welke als aanvulling geldt op het definitief ontwerp en in de bouwteamfase wordt doorgevoerd in de stukken)</li> <li>De horecadedefinitie in het vigerende bestemmingsplan 'Koekamp, Malieveld, Haagse Bos staat aangeduid als categorie 1 lichte horeca. Deze definitie krijgt een maatwerk aanduiding welke opgenomen wordt in het nog lopende vergunningstraject. Onderstaande de voorschriften met betrekking tot het maatwerk welke nog definitief vastgesteld wordt in de nog te verkrijgen omgevingsvergunning. Hieruit volgende wijzigingen in onderstaande voorschriften zijn leidend in de uiteindelijke bepalingen.</li> </ul> <p><b>Openingstijden:</b> De openingstijden aansluiten op de openingstijden van het informatiecentrum, zijnde van dinsdag t/m zondag tussen 9:30 – 18:00 uur en in afwijking daarvan maximaal twaalf keer per jaar activiteiten mogen plaatsvinden tot 23:00 uur ten behoeve van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o natuur – of erfgoed gerelateerde lezingen of workshops;</li> <li>o bijeenkomsten met vrijwilligers, partnerorganisaties of betrokkenen;</li> <li>o educatieve activiteiten (bijvoorbeeld scholen of opleidingen);</li> <li>o interne teamactiviteiten van Staatsbosbeheer of samenwerkingspartners;</li> <li>o feestelijke activiteiten (kleinschalig maximaal 50-75 personen);</li> </ul> <p><b>Alle andere activiteiten zijn niet toegestaan.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Er is geen buitenverlichting toegestaan met uitzondering van beperkte begeleidende verlichting afgestemd op ecologie/vleermuizen. En als de horecagelegenheid een half uur na zonsondergang geopend is, met inachtneming van en in aanvulling op bovenstaande: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de lichtuitstoot van de gevels als gevolg van inpandig verlichting moet worden beperkt door afscherming</li> <li>- Het terras buiten gebruik blijft;</li> </ul> </li> <li>Openbaar toegankelijk</li> <li>Parkeren in openbare parkeergarage Malieveld; er zijn 2 invalideplaatsen op het erf beschikbaar</li> <li>Ruime fietsparkeerplaatsen bij de 2 entrees</li> <li>Locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer: ca. 500 m. vanaf station Den Haag Centraal</li> <li>De horeca heeft een ondersteunende functie aan het infocentrum.</li> <li>Ter plaatse bereide maaltijden, dranken en etenswaarde kunnen worden verstrekt, waarbij alcoholische dranken slechts ondersteunend aan de maaltijd worden geschonken en de nadruk ligt op dag horeca met verstrekking van koffie/thee, koek/taart, brunch, lunch, high tea, aperitief en eventueel aanvullende eenvoudige/vroeg diner)</li> </ul>

Kader	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleef de natuur door wat je ziet, de natuur, het terras, het eten door verse bereiding, tonen van ingrediënten</li> <li>• Op het terrein is alleen beperkte/begeleidende verlichting aanwezig en toegestaan</li> <li>• Logistiek: de keukenfaciliteiten in het nieuwe poortgebouw zijn wellicht beperkt. Van de ondernemer wordt enige creativiteit verwacht in het vinden van duurzame logistieke oplossingen</li> </ul>
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecologie, duurzaamheid (ambitie energieneutraal 2050), klimaat, water, afval)</li> <li>• Leveranciers: voorkeur voor producten uit de omgeving, zo veel mogelijk biologische/streek/regionaal</li> <li>• Participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving)</li> </ul>
Functioneel kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarrond</li> <li>• Horeca, gastvrij, laagdrempelig, vriendelijk</li> <li>• Respect voor en aansluiten bij het karakter van Staatsbosbeheer / Nationaal Park Hollandse Duinen en bestaande natuur- en cultuurwaarden: haal buiten naar binnen</li> <li>• Beleef de natuur door wat je ziet en eet; zo veel mogelijk biologisch en uit de streek</li> <li>• Bijeenkomsten</li> <li>• Regionale uitstraling</li> <li>• Samenwerken met Staatsbosbeheer.</li> </ul>
Financieel kader	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huren: de jaarlijkse huurprijs is marktconform en bedraagt tenminste € 37.700-- excl. BTW en servicekosten op basis van onderstaande uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Ca. 160m<sup>2</sup> bebouwd vloeroppervlak met functie horeca.</li> <li>➢ Ca. 100m<sup>2</sup> bebouwd vloeroppervlakte buitenruimte met overige functie</li> </ul> </li> <li>• Het gebouw wordt casco-plus opgeleverd. U bent verantwoordelijk voor uw eigen kosten voor de inrichting en keukeninstallaties incl. apparatuur.</li> <li>• De huurovereenkomst (ROZ 290) wordt gesloten voor een periode van 5+5 jaar.</li> <li>• De samenwerking jaarlijks geëvalueerd met de contractmanager en contractbeheerder.</li> <li>• Het aanvragen de kosten voor benodigde exploitatie- en gebruiksvergunningen zijn voor rekening van de ondernemer.</li> </ul>
Gebouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouw wordt Casco Plus opgeleverd volgens het definitieve ontwerp (bijlage 3)</li> <li>• Bij oplevering van de nieuwbouw zal het gebouw voldoen aan energielabel A+++ en de gestelde ambitie vanuit Staatsbosbeheer is in 2050 naar energielabel A+++++ of vergelijkbaar.</li> </ul>
Niet wenselijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluid- en afval- en stankoverlast</li> <li>• Massatoerisme</li> </ul>
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Na oplevering nieuwbouw (planning Q3 2027)</li> </ul>

## Goed om te weten

De Koekamp is nog in ontwikkeling. Gezien de huidige stand van zaken verwacht Staatsbosbeheer dat de opening van de nieuwbouw zal plaatsvinden in Q3 van 2027. De ondernemer die aan de slag gaat in de Koekamp zal betrokken worden in de bouwteam voor het bouwproces en de inrichting van het nieuw te ontwikkelen poortgebouw.

### **Dit vragen we van de ondernemer:**

- U hebt ondernemerservaring;
- U hebt ervaring met de voorgestelde activiteit(en)
- U draagt zelf zorg voor een marktanalyse
- U weet uw idee te vatten in een bedrijfsplan
- U beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren
- Een langdurig partnership

### **Een initiatief vinden we passend als:**

- Het in overeenstemming is met de doelstellingen van Staatsbosbeheer
- Het aansluit op de bovengenoemde ontwikkelkaders
- Het in overeenstemming is met het karakter en de uitstraling van Koekamp
- Een duurzame economische exploitatie aannemelijk is
- Bestaande natuur- en cultuurwaarden worden gerespecteerd en versterkt
- De kandidaat jaarlijks een marktconforme huurprijs kan betalen

### **Meer informatie over de locatie**

- [Informatiepaneel Den Haag/Koekamp](#) (PDF)
- [Informatiepaneel bezoekerscentrum](#) (PDF)
- [Informatiepaneel landschappelijke inrichting](#) (PDF)

Voor informatie over het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden en overige gemeentelijke beleidslijnen, verordeningen en regels verwijzen wij u door naar de gemeente Den Haag en het Omgevingsloket.

### **Bijlage**

Bijlage 1.1	Definitief ontwerp Plattegrond
Bijlage 1.2	Definitief Ontwerp Fragment Plattegrond Horeca
Bijlage 1.3	Artist Impression
Bijlage 1.4	Situatie erf