



# Colofon

Versie: 3.0  
Datum: 07-10-2018

Contactpersoon E. Schoenmaeckers  
Rijksvastgoedbedrijf

| Projectbetrokkenen | RIJKSVASTGOEDBEDRIJF              |
|--------------------|-----------------------------------|
| E. Schoenmaeckers  | projectverantwoordelijke          |
| F. Herman de Groot | coördinator masterplannen         |
| E. Koree           | objectmanager                     |
| R. van Hezik       | adviesverantwoordelijke A&T       |
| Y. Kloet Julião    | adviseur architectuur             |
| J. Bijster         | adviseur huisvesting              |
| C. Nijboer         | adviseur klimaattechniek          |
| S. Voermans        | adviseur bouwfysica               |
| C. Nijboer         | adviseur duurzaamheid             |
| R. Godrie          | adviseur beveiliging              |
| R. Lek             | adviseur ICT/ elektrotechniek     |
| J. Bijster         | adviseur bouwkunde                |
| M. Stotijn         | adviseur asbest                   |
| L. Bauman          | adviseur brandveiligheid          |
| B. Dekker          | adviseur veiligheid en gezondheid |
| I. Horig           | adviseur kosten                   |

# Algemene projectinformatie

|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| PROJECTNUMMER     | 15065                                                    |
| PROJECTNAAM       | Inhuizing Rijkswaterstaat Haarlem                        |
| OPPERVLAKTE       | 11.766 m2 bvo (inclusief parkeren en technische ruimtes) |
| GEBOUWNAAM        | nvt                                                      |
| ADRESGEGEVENS     | Surinameweg 4 Haarlem                                    |
| BOUWJAAR          | 1981                                                     |
| JURIDISCHE STATUS | Eigendom Rijksoverheid                                   |
| ARCHITECT         | Ooyevaar Stolle en Van Gool                              |

# Inhoudsopgave

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Inleiding.....                      |  |
| Hoofdstuk 1 inleiding project.....  |  |
| Hoofdstuk 2 kerngegevens.....       |  |
| Hoofdstuk 3 ambities.....           |  |
| Hoofdstuk 4 ingrepen.....           |  |
| Hoofdstuk 5 kosten en planning..... |  |

## **Bijlagen:**

- Bijlage 1: Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen (F-PVE) van Rijkswaterstaat Noord West ✓
- Bijlage 2: Asbestrapportage
- Bijlage 3: Planning

# Inleiding

De provinciale Masterplannen zijn in 2013 vastgesteld door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Het eigendomspand aan de *Surinameweg 4* te Haarlem, blijft onderdeel van de rijksportefeuille. Beoogde gebruiker is Rijkswaterstaat.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het voornemen om met een geschikte marktpartij een overeenkomst te sluiten voor de '*functionele aanpassingen*' in de bestaande huisvesting aan de Surinameweg 4, middels een DB aanbesteding. De onderhouds, asbest -en brandveiligheidsactiviteiten worden in dit traject uitgevoerd.

De selectie van marktpartijen vindt plaats aan de hand van de aanbestedingsleidraad die bij aankondiging van de aanbesteding beschikbaar is.

## **Doel definitiedocument**

Het doel is te komen tot een eenduidige definitie van de opgave. In dit document worden de uitgangspunten en uitkomsten van het onderzoek uit de definitiefase en het daarbij behorende advies weergegeven. Inzichtelijk wordt gemaakt welke functionele, ruimtelijke, technische, kostentechnische en planning technische aspecten van belang zijn voor de realisatie van het project.

Met dit definitiedocument informeert het Rijksvastgoedbedrijf geïnteresseerde marktpartijen over de kern en bijzonderheden van de opgave.

## **Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 wordt het project toegelicht. De scope, demarcatie, organisatie en kritische succesfactoren komen aan bod. Hoofdstuk 2 gaat in op het gebouw. In hoofdstuk 3 worden de ambities toegelicht.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ingrepen in het gebouw. Voor het technisch PvE en de onderlinge relaties wordt verwezen naar Relatics.

Tot slot worden de planning en kosten toegelicht in hoofdstuk 5.

# Inleiding project

## 1.1 Masterplannen

De provinciale Masterplannen zijn in 2013 vastgesteld door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. In de Masterplannen wordt aangegeven hoe het aanbod van Rijkskantoren en de vraag van departementen naar Rijkskantoren samen komen. De projecten die uit de Masterplannen voort komen zijn in uitvoering genomen door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

### **Werkpleknormering**

Bij het vaststellen van de Masterplannen is één van de uitgangspunten de werkpleknormering geweest:

- 0,9 werkplek per fte huidige huisvesting
- 0,7 werkplek per fte bij renovatie en nieuwbouw (indien bouwkundig mogelijk)

De huidige voorraad is geschikt voor gebruik op basis van de norm 0,9 wp/fte. Voor intensivering van het gebruik naar 0,7 wp/fte en een hogere werkplekdichtheid, zijn ingrepen in het gebouw nodig. Het gebouw wordt ingericht volgens de principes van de Fysieke Werkomgeving Rijk ( FWR) <sup>1</sup> en niet op maat gemaakt voor één organisatie. Alle rijksorganisaties krijgen een standaard werkplekkenmix aangeboden, tenzij er valide redenen zijn om hiervan af te wijken.

### **Fysieke Werkomgeving Rijk**

De FWR is een concept voor een kantoorwerkomgeving voor ambtenaren dat flexibel, tijd- en plaatsonafhankelijk (samen-) werken mogelijk maakt. Eén van de drijfveren van de FWR is een efficiënt en flexibel ruimtegebruik.

### **Projectcategorieën**

De projecten zijn op basis van de mate van ingrepen, onderverdeeld in 3 categorieën:

1. Kantoorgebouwen geschikt voor de huisvestingsnorm van 0,9 wp/fte – traditioneel inrichtingsconcept, minimale aanpassingen;
2. Kantoorgebouwen geschikt voor de huisvestingsnorm van 0,7 wp/fte - inrichtingsconcept met elementen van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR), het realiseren van verhouding open – omsloten, ankerpunten;
3. Kantoorgebouwen geschikt voor de huisvestingsnorm van 0,7 wp/fte – volledig nieuw inbouwpakket, uitgangspunt FWR;

### **Specifiek Surinameweg**

De objectvisie voor het gebouw is flexibel lang met de mogelijkheid van afstoot na 10 à 15 jaar. Het gebouw is een categorie 1 gebouw, deels categorie 2.

## 1.2 Doel en scope

### Doel

Doel van het project is het realiseren van een rijkskantoor binnen de gestelde kaders. Deze kaders zijn: het programma van eisen, de NKBR, de aspectprogramma's (brandveiligheid, asbest) en de visie van het gebied beschreven in de Stedenbouwkundige visie Schalkwoud. Uiteraard passend binnen het beschikbare budget

### Scope

De projectscope bestaat in hoofdlijnen uit:

- Ontwerpen en realiseren van een nieuwe werkomgeving;
- Het realiseren van aansluiting van de buitenruimte op de gebiedsvisie van de Gemeente Haarlem, verwoord in de stedenbouwkundige visie 'Schalkwoud, Stad tussen de Bomen'<sup>2</sup>
- Aanpassen van de gevel(s) aan de gebiedsvisie van de Gemeente Haarlem.
- Het aanbrengen van duurzaamheidsaanpassingen die het energielabel van G naar minimaal A verhoogt.

Onderdeel van de scope van de werkomgeving:

- De buitengevel heeft een open structuur waardoor binnen en buiten met elkaar verbonden zijn en de begane grond licht en ruimtelijk is
- De receptiebalies ligt direct in het zicht van de entree en de toegangspoortjes tot het beveiligde gebied en een wachttruimte. Het wachtgebied biedt zicht op de Community Floor.
- De entreehal geeft toegang tot de ontmoetingszone van het Rijkskantoor. Hier bevinden zich onder meer het grand café en het vergadercentrum
- werkomgeving begane grond t/m 4e verdieping;
- ankerpunten;
- reproductie/plotruimte op de verdieping;
- renovatie van de toiletgroepen met in achtnaam van de circulariteit

Onderdeel van de scope van het overige gedeelte van het gebouw

- onderhoudsactiviteiten
- asbest verwijdering volgens de asbestinventarisatie
- brandveiligheidsactiviteiten

Buiten de scope van de werkomgeving:

- liften;
- technische ruimten;

<sup>2</sup> Schalkwoud, Stad tussen de Bomen

## 1.3 Uitgangspunten

1. Het project omvat het realiseren van adequate huisvesting in het bestaande kantoorpand. Gelet op de vastgoedvisie (10 tot 15 jaar jaar) zijn de '*functionele aanpassingen*' beperkt.
2. Het kantoor moet ruimte bieden aan circa 455 FWTE (*FWRWerkplekTelEenheid*).
3. Waar mogelijk blijven de goede componenten van het inbouwpakket en de technische installaties gehandhaafd.
  - Waar mogelijk hergebruik van het bestaande inbouwpakket (wanden en systeem plafonds).  
Voor de W-installatie worden voornamelijk de onderdelen aangepast die vanuit onderhoud aan vervanging toe zijn en alle onderdelen vervangen cq aangebracht die ervoor zorgen dat het gebouw voldoet aan energielabel A+  
Idem voor de E-installatie, waarbij uitgegaan wordt dat alle armaturen worden vervangen door led verlichting
4. Zoveel als mogelijk binnen het beschikbare budget worden elementen van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) toegepast, zoals:
  - Persoonsongebonden werkplekken (kasten uit de kamers en creëren van lockers , cleandesk principe toepassen);
  - Activiteit gerelateerd werken (1/4 verhouding ontmoetingsplekken versus basiswerkplekken, diversiteit aan werkplektypen, verhouding open-gesloten inbouwpakket volgens pve);
  - Stimuleren van ontmoeten, kennisdelen en projectmatig werken door het introduceren van '*ankerpunten*';
  - Creëren van openheid en transparantie door de (deels) gangwanden en deuren te voorzien van glazen wanden;
5. Er wordt niet 'verdicht':
  - Er worden geen FWR oppervlaktenormen toegepast ( $6m^2$ ). De huidige oppervlakte maat van een werkplek ( $7m^2 - 8m^2$ ) is leidend. Een '*verdichting*' vraagt om een ingrijpendere technische oplossing die niet in lijn is met de vastgoedvisie (10 jaar).
6. Verhogen van het comfort van de werkomgeving
  - Aandacht voor bouwfysische aspecten. Akoestiek is een belangrijk aandachtspunt ivm open ruimten en maakt onderdeel uit van de ontwerpopdracht;
  - Verhogen comfort binnenklimaat door o.a vervangen onderdelen werktuigbouwkundige installatie.

## 1.4 Kritieke succesfactoren

Het project is geslaagd als aan de volgende criteria is voldaan:

Het project is geslaagd als aan de volgende criteria is voldaan:

- a. Het kunnen realiseren van de opgave binnen de opgegeven planning, met een oplevering eind 2020 (zie het planningsdocument op Tendered onder 'Documenten');
- b. Het kunnen realiseren van de opgave binnen een budget van ca €14 tot € 15 miljoen
- c. Het zo goed als mogelijk realiseren van functionele kwaliteit

Het uitgangspunt van de voorgestelde aanbesteding is dat er in het contract de **eisen** worden opgenomen, waar te allen tijde aan moet worden voldaan.

Voorbeelden zijn:

- voldoen aan een asbestgesaneerd en brandveilig gebouw,
- voldoen aan de NKBR,
- voldoen aan duurzaamheidslabel A+,
- voldoen aan de technische eisen van het RVB,
- voldoen aan het PvE (het aantal werkplekken, vergaderruimten, open en gesloten overlegplekken en de basis werkplekmix )
- voldoen aan plotregels uit de visie Schalkwoud en zoveel als mogelijk aan de principes uit deze visie voor het gebouw, zoals vergroening terrein en gevels en een dynamisch en opengewerkte plint (plotregels hierbij gevoegd)

Daarnaast zijn er **kwaliteitsaspecten** waar passend binnen het beschikbare budget en aan de opgegeven planning zoveel als mogelijk aan tegemoet wordt gekomen en die in de aanbieding van de ondernemers zullen worden gewaardeerd.

## 1.5 Projectorganisatie

In het nieuwe stelsel treedt DGOBR namens de minister op als opdrachtgever voor de ontwikkeling van Rijkskantoren. De uitvoering van deze taak wordt door DGOBR gedelegeerd aan de vier uitvoeringsorganisaties, Belastingdienst, Rijkswaterstaat en Veiligheid en Justitie/DJI en Haaglanden.

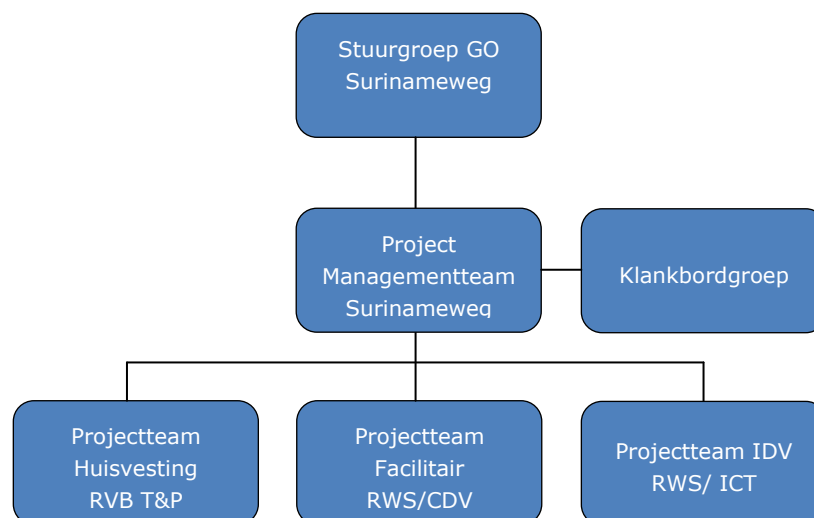
### Rolverdeling

- DGOBR als opdrachtgever namens de minister W&R, verantwoordelijk voor het budget en sturing op de rijksbrede kaders en randvoorwaarden;
- Gedelegeerd Opdrachtgever (GO): die namens de opdrachtgever de "overallplanning" bewaakt,
- Het RVB als uitvoerder van het project en verantwoordelijk voor de oplevering van het pand;
- De Concerndienstverlener (CDV) als toekomstig facilitair dienstverlener van het gebouw en verantwoordelijk voor een doelmatige exploitatie van het gebouw;
- De IDV, de ICT-leverancier voor de realisering van de ICT-infrastructuur en kantoorautomatisering.
- Gebruikers met eventuele specifieke wensen.

### Project specifiek Surinameweg

De gemandateerd opdrachtgever voor het project is *Rijkswaterstaat*.

De projectorganisatie bestaat gedurende het gehele project uit drie niveaus (strategisch, tactisch en operationeel). Het organogram ziet er als volgt uit:



### Stuurgroep

De stuurgroep is gemandateerd en verantwoordelijk voor de besluitvorming op beleidsniveau van het project en borgt aansluiting op strategische rijksbrede ontwikkelingen. De stuurgroep stelt de benodigde capaciteit beschikbaar om het project te kunnen realiseren en is verantwoordelijk voor inbedding van het project in de lijnorganisatie (beheer en exploitatie). Wanneer er afwijkingen t.a.v. Rijkskaders worden geconstateerd wordt DGOO door de stuurgroep voorbereid en geadviseerd.

| Organisatie | Rol                                     | Naam                      |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------------|
|             | Gemandateerde Opdrachtgever (vz)        | Pépé de Jong              |
|             | Integraal projectmanager (secretaris)   | Robert van der Hoeven     |
| RVB         | Leverancier Huisvesting                 | Frank van Herwijnen       |
| RVB         | Informatief                             | Etienne Schoenmaeckers    |
| IDV         | Leverancier ICT-dienstverlening         | Marcel Bakker             |
| CDV         | Leverancier Facilitaire dienstverlening | Dick Jonker               |
| CDV         | informatief                             | Marco Verhoef             |
| RVB/IDV/CDV | Vz deel projecten                       | Afhankelijk van onderwerp |

### Projectmanagementteam GO

Het Projectmanagementteam (PMT) GO bewaakt onder leiding van de integrale projectmanager GO het integrale projectresultaat. Het PMT bewaakt de rijks- en specifieke projectkaders en signaleert tijdig afwijkingen aan de stuurgroep. Het PMT bewaakt a.d.h.v. GROTIC-elementen de voortgang op het gebied van Huisvesting, CDV en IDV en bewaakt de integrale afstemming en synergie tussen de betreffende projectteams. Daarnaast wordt de stuurgroep geadviseerd en geïnformeerd d.m.v. tussentijdse rapportages.

| Organisatie | Rol                           | Naam                   |
|-------------|-------------------------------|------------------------|
|             | Integraal Projectmanager (vz) | Robert van der Hoeven  |
| RVB         | Projectmanager Huisvesting    | Etienne Schoenmaeckers |
| RVB         | Projectleider huisvesting     | Laura Telders          |
| SSC ICT RWS | Projectleider ICT             | Marcel Bakker          |
| RWS         | Projectleider Facilitair      | Daniel Mestebeld       |

### Projectteam Huisvesting

Het projectteam Huisvesting is verantwoordelijk voor de realisatie van het Rijkskantoor Surinameweg en de beheersing van de daarbij horende GROTIC aspecten. Het projectteam rapporteert volgens afgesproken methodiek over de tussentijdse voortgang aan het PMT GO en signaleert tijdig afwijkingen van de rijks- en de projectspecifieke kaders.

| Organisatie | Rol                                   | Naam                   |
|-------------|---------------------------------------|------------------------|
| RVB         | Voorzitter                            | Etienne Schoenmaeckers |
| RVB         | Projectleider + vz werkgroepen        | Laura Telders          |
| RVB         | Adviesverantwoordelijke               | Rutger van Hezik       |
| RVB         | Inkoopadviseur                        | Imvira Lieuw           |
| RVB         | (op afroep) Objectmanager             | Edwin Koree            |
| GO          | Coördinerend lid/IPM                  | Robert van der Hoeven  |
| SSC-ICT RWS | (op afroep) projectleider ICT         | Marcel Bakker          |
| CDV         | ( op afroep) projectleider Facilitair | Daniel Mestebeld       |

### **Projectteam Facilitair**

Het projectteam Facilitair is o.a. verantwoordelijk voor het opstellen van de facilitaire eisen in het Programma van Eisen, het maken van afspraken met de toekomstige gebruikers over de facilitaire dienstverlening in het Rijkskantoor Surinameweg en het afstemmen van het inrichtingsplan met het RVB.

### **Projectteam ICT**

Het projectteam ICT is o.a. verantwoordelijk voor het opstellen van de eisen m.b.t. ICT in het Programma van Eisen, het maken van afspraken met de toekomstige gebruikers over de ICT dienstverlening in het Rijkskantoor Surinameweg en het afstemmen van het inrichtingsplan met het RVB.

### **Klankbordgroep**

De klankbordgroep vertegenwoordigt de belangen van en creëert draagvlak bij de eigen organisatie (centraal en lokale gebruikers) inclusief het voorbereiden van de organisatie op TPAW. De klankbordgroep is daarnaast contactpersoon naar de lokale eindgebruikers en de OR.

### **Escalatielij**

De escalatie vindt in eerste instantie altijd via de projectorganisatie plaats. Wanneer er in de projectteams geen besluit kan worden genomen of tegenstrijdige belangen zijn waar men onderling niet uitkomt zal het PMT GO om een besluit worden gevraagd. Mocht op die tafel een besluit uitblijven dan wordt de stuurgroep gevraagd te besluiten. Wanneer er organisatiespecifieke knelpunten optreden zal via de lijn worden geëscaleerd.

# Kerngegevens

## 2.1 Locatie

De toekomstige locatie van het Rijkskantoor voor Rijkswaterstaat is gelegen te Haarlem, Surinameweg 4. De stedenbouwkundige enclave (gebied tussen de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg) waar het gebouw een onderdeel van is, zal de komende jaren vanuit de gebiedsvisie flink op de schop gaan.

Het pand aan de Surinameweg ligt op 10 minuten loopafstand van bushalte 300. Met de auto is de hoofdaanrijroute via de Europaweg, die in het verlengde ligt van de N205 en de locatie aan de westzijde passeert. In de huidige situatie is het pand ook via de Kennedylaan te bereiken, maar dat zal in de toekomstige situatie wijzigen. Rondom het pand zijn parkeervoorzieningen, waarvan circa 25 op eigen terrein (bovengronds). Daarnaast heeft het pand een eigen parkeerkelder met fietsenberging.

De hoofdentree voor bezoekers bevindt zich aan de Noordoostelijke hoek aan de Surinameweg. Om het hoogteverschil van circa 35 centimeter van de begane grond ten opzichte van het maaiveld te overbruggen is er ter plaatse een hellingbaan gerealiseerd.

## 2.2 Stedenbouwkundige visie

---

“Schalkwoud, Stad tussen de bomen” vormt een landschappelijke, programmatische en ruimtelijke visie voor de herontwikkeling van Schalkwijk Midden. Een nieuwe identiteit, gebaseerd op een samenhangende inrichting van de openbare ruimte en een radicale vergroening.

### **Principes gebiedsvisie**

Drie principes uit “Schalkwoud, Stad tussen de bomen” bieden kansen voor het rijkskantoor Surinameweg 4.

1. Nieuwe inrichting maaiveld als hoogwaardig openbare ruimte van gevel tot gevel:
  - Een verbindend en gedifferentieerd boslandschap als drager van identiteit. Kavelgrenzen zijn niet meer herkenbaar.
2. Activeerden openbare ruimte:
  - Het centrale groene binnengebied legt de verbinding met omliggende wijken. Hier zijn een reeks ontmoetingsplekken gemaakt met onderscheidende programmering.
3. Activeren plinten
  - Het activeren van plinten langs het middenas is een belangrijk aspect van het plan.
4. Vergroening:
  - Niet alleen in de openbare ruimte wordt gestreefd naar een maximale hoeveelheid bomen. Ook de architectuur zal bijdragen aan “bos als mentaliteit”.

## 2.3 Gebouw

### GEBOUWGEGEVENS

Adres: Surinameweg 4, 2035 VA, Haarlem

Nummer: 100085G01

Bouwjaar: 1981

Oppervlakte: 11.766 m<sup>2</sup> bvo (incl. parkeren/technische ruimtes) 9.041 m<sup>2</sup> bvo (exclusief parkeren)

Status: eigendom

### HOOFDSTRUCTUUR

Het gebouw is ontworpen door 'Oyevaar, Stolle en Van Gool' en bestaat uit geschakelde achthoekige blokken op een U-vormige plattegrond. De gevel is opgebouwd uit betonnen platen en felgekleurde aluminium kozijnen. Het gebouw heeft een zeer gesloten karakter, dit in tegenstelling tot het even verderop gelegen, eveneens door Oyevaar, Stolle en Van Gool ontworpen, voormalig belastinggebouw. De geslotenheid van dit pand is een direct gevolg van de gebruiker waarvoor het gebouw is ontworpen: de fiscale inlichtingen en opsporingsdienst (FIOD) van het ministerie van Financiën. De centrale gang met aan weerszijde kantoorcellen maakt ook dat het interieur ervaren wordt vanuit een donkere gang met weinig zicht op de activiteiten in de vertrekken. Om gevelverkleuringen door regenwater te voorkomen is er een nieuwe daktrim op het pand geplaatst. Ook de entree op de uiterste kop van het pand is vernieuwd.

### INDELING

De huidige indeling dient als vertrekpunt voor de gestelde opgave. Op de begane grond bevindt zich een receptievoorziening die voorzien is van een klein wachtgebied. Achter de receptiebalie bevindt zich een back-office. Wanneer men het tourniquet passeert bevindt zich na binnenkomst de 'kantine' met ruimte voor een aantal zitplekken en een keuken met uitgiftebalie (momenteel niet in gebruik).

Verder bevinden zich op de begane grond in de oostelijke vleugel een aantal spreekkamers en in de westelijke vleugel werkplekken met een drietal vergaderruimten. De overige vergadervoorzieningen bevinden zich op de op de 1e verdieping in de oksel van het gebouw.

De overige verdiepingen en kantoorvleugels zijn vrij standaard van opzet en gebruik. Gekenmerkt door een donkere middengang met aan weerszijde kantoorcellen; sporadisch afgewisseld met afwijkende functies als repro, laboratorium, archief, serverruimte, etc. Op de tweede verdieping, boven de vergaderzalen, is een grote vide gerealiseerd wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

In de kelder bevinden zich facilitaire ruimten zoals installaties, opslag en archief.

### TECHNISCHE STAAT VAN HET GEBOUW

- Het gebouw kent veel achterstallig gevelonderhoud wat terug te vinden is in een ruime mate van vervuiling.
- De kozijnen verkeren in een nog zeer redelijke staat, ook geen ruitbreuk of lekke ruiten geconstateerd.

- De kozijnen van de entree zijn van staal en vertonen rotte onderstijlen en onderdorpels.
- Hang- en sluitwerk verdient aandacht, dit werkt niet altijd meer naar behoren.
- De inrichting en afwerking van binnenwanden, vloeren en plafonds zijn einde levensduur. Bouwkundig is het een zwaar pand, nieuwe doorbraken in vloeren altijd in overleg met een constructeur.
- Het inbouwpakket bestaat oorspronkelijk uit steenachtige wanden, bij latere verbouwingen zijn metal-stud wanden toegepast.
- Het inbouwpakket is zwaar: van voornamelijk steenachtige wanden, deze zijn echter niet dragend en kunnen verwijderd worden.
- Het gebouw kent verschillende soorten plafonds: metalen cassettes, systeemplafonds en de oorspronkelijke gestuukte plafonds. De plafonds zijn of erg beschadigd (metalen cassettes) of geheel inflexibel (oude kantoorruimten),
- De kantoren worden voorzien van koeling middels gekoelde primaire lucht met een inblaastemperatuur van 16°C in de zomer. Een deel van de kantoren (194 kantoorruimten) zijn in 2002 voorzien van plafondinductie units, welke de geïnduceerde ruimtelucht kunnen nakoelen.
- De centrale elektrotechnische voorzieningen zoals hoofdverdeelkast, subverdeelkasten, kabelwegen en elektrische voedingsaansluitingen zijn van redelijke kwaliteit. De bereikbaarheid van de kabelwegen in gangpartijen is in verband met de stalen plafonds moeilijk.
- De data-installatie bestaat uit een installatie die voor een deel is omgebouwd van IBM type 1 kabel met RJ 45 connectoren en daar waar verbouwd is in de loop der jaren is nieuwe UTP Cat. 5 kabel gebruikt.
- Het kantoor heeft thans energielabel G.

### **INDELING**

De huidige receptievoorziening is voorzien van een klein wachtgebied. Achter de receptiebalie bevindt zich een back-office. Tegenover de receptie bevindt zich na binnenkomst het bedrijfsrestaurant, binnen het kantoorgebied. Verder bevinden zich op de begane grond een werkplekken. Op de kantooverdiepingen bevinden zich de vergadervoorzieningen. In de kelder bevinden zich ruimten voor opslag en archief.

### **WERKPLEKCAPACITEIT**

Het huidige inbouwpakket biedt ruimte aan circa 455 werkplekken. De werkplekcapaciteit is berekend volgens de WPE methodiek (8m<sup>2</sup> per werkplek).

Het aangepaste inbouwpakket moet ook plaats bieden aan ongeveer 455 werkplekken.

### **AANDACHTSPUNTEN voor de opgave**

Het uitgangspunt van de opgave is om met minimale ingrepen een maximaal effect te bewerkstelligen. Het doel is om het gebouw weer voor de komende 10 jaar geschikt te maken voor kantoorgebruik volgens het FWR concept. Met dit in ons achterhoofd gaat we dus uit van de bestaande situatie en zijn we op zoek naar slimme doeltreffende ingrepen. Dat wat men doet moet van een hoogwaardig niveau zijn en zo goed als mogelijk het concept van de FWR benaderen. Met name de ingrepen op de begane grond en de ankerpunten op de verdiepingen dienen van een hoog niveau te zijn. Daarnaast zijn er vanuit de stedenbouwkundige gebiedsvisie

enkele ambities geformuleerd die kansen en aanknopingspunten bieden voor dit project.

Onderstaande aandachtspunten getuigen van ambitie en schrijven wellicht een hoger niveau voor dan de uitgangspunten doen vermoeden (aan ON om met een plan gewogen plan te komen).

### **Entreegebied en receptiebalie**

Het gesloten karakter van het gebouw en de voormalige gebruiker staat in contrast met het gewenste imago van de beoogde gebruiker Rijkswaterstaat. Juist Rijkswaterstaat beaamt een open en transparante uitstraling, in verbinding staan met de maatschappij. Dit is dan ook een van de grote ontwerp uitdagingen. Kansen zien wij in het openen van de gevel naar de straat zijde en het ruimer opzetten van het entreegebied middels een uitbouw. Programmatisch zal de begane grond aan oostzijde van het gebouw gebruikt kunnen worden als een multifunctioneel zitgebied en voor vergader-/overleg functionaliteiten zodat de plint ook daadwerkelijk geactiveerd wordt.

De uitbouw zorgt voor extra ruimte en de mogelijkheid om de verkeerstromen in het entreegebied logistiek beter op te lossen. Hierbij is het van belang dat de logistieke afwikkeling van verkeerstromen en bewegingen op een helder en vanzelfsprekende manier worden opgelost. Daarbij is het niet uitgesloten om de receptiebalie te verplaatsen. Ook betreft de uitstraling kan de huidige receptiebalie nog terrein winnen.

### **Logistiek**

De lift capaciteit is erg beperkt en dus zal het gebruik van de trap gestimuleerd moeten worden. Een uitnodigende uitstraling en goede bereikbaarheid is dus cruciaal. De centrale trap en overgang naar de verdieping behoeft de nodige aandacht waarbij de bekleding van de huidige trap op z'n minst vervangen dient te worden en de verbinding (fysiek en visueel) tussen trap en verdieping verbeterd dient te worden.

Ook vanuit oogpunt van de facilitaire dienstverlener is de beperkte mogelijkheid van verticaal transport door middel van een lift een knelpunt. De bevoorrading van grotere goederen dient nu middels de hellingbaan van de parkeergarage te gebeuren waarbij het gebruik van palletwagens noodzakelijk is. Ook hier is wellicht nog iets slims voor te bedenken.

### **Vergaderzalen**

Het vergaderen is nu verspreid over twee gebouwdelen, op de eerste verdieping in de oksel van het gebouw en op de begane grond aan de westzijden. Vanuit het FWR concept is het wenselijk om de vergaderzalen zoveel mogelijk te clusteren in nabijheid van het bedrijfsrestaurant. Dit is mogelijk door de zalen van de begane grond te verplaatsen naar de oostelijke zijde van het gebouw.

### **Bedrijfsrestaurant / Grand cafe**

Gesteld wordt dat de gevel van de begane grond (aan de Surinameweg) zo transparante mogelijk uitgevoerd dient te worden. Dit betekent dat de betonnen schijven in de plint onderbroken worden en vervangen door een transparante gevel. Hiermee wordt beoogt dat de verbinding met buiten versterkt en dat ook vanaf buiten gezien er een actieve de plint ontstaat. Het bedrijfsrestaurant dient zo

vormgegeven te worden dat er een uitnodigend ruimte ontstaat dat ontmoeten en informeel overleg stimuleert; zodat ook buiten lunchtijd dit een bruisend gebied is.

### **Uitgiftegebied**

Hoewel de keuken buiten de scope van dit project valt, is met name de grens en verbinding van de keuken met het zitgebied een aandachtspunt; zeker wanneer men het bedrijfsrestaurant opwaardeert. Het uitgiftegebied heeft op het moment geen aansprekende en uitnodigende uitstraling. Gezocht wordt naar een oplossing waar het contact met de klant verbeterd wordt en er uitnodigende uitstraling gerealiseerd wordt waar men graag naar toe gaat om elkaar te ontmoeten en informeel te overleggen. Kansen zijn er om ook te voorzien in een (bediend) bar/pantrymeubel.

### **Ankerpunt**

Daar waar men de verdieping betreedt heeft een ingreep maximaal effect. Juist hier heeft openheid en daglicht maximale impact. Het realiseren van ontmoetingsplekken een ankerpunt en stamtafel leent zich hier goed voor. Deze functie vraagt immers ook om een hogere afwerkingsniveau en uitstraling die ook de identiteit van de gebruiker kan dragen.

### **Werkplekomgeving**

De nieuwe werkomgeving gaat uit van het FWR concept. Dit betekent een activiteitgerelateerde werkomgeving waarbij men zich verplaatst van ruimtes met meer rumoer naar ruimtes met meer rust. De ankerpunten spelen daarbij een centrale rol en clusteren een reeks functies die het ontmoeten stimuleren. Het is de bedoeling om de binnen de huidige structuur een meer open werkomgeving te creëren die beter bij het FWR concept aansluit. Concreet betekent dit dat men bestaande binnenwanden zal moeten slopen om zo meer open en gevarieerde ruimtes te realiseren. Tevens dient de ingreep de ruimtelijke kwaliteit te versterken door onder andere daglicht het gebouw in te brengen, oriëntatie, vindbaarheid en zichtbaarheid te verbeteren.

### **Vergroenen van gevel**

Vanuit de gebiedsvisie is het de bedoeling dat het gebouw beter aansluit bij de toekomstige ontwikkeling. Voor het gebouw en de gebruiker biedt dit kansen door de uitbouw op de begane grond zo te ontwerpen dat het ontstane dakvlak gebruik kan worden als terras. Dit heeft tevens een toegevoegde waarde voor het als uitloop van het vergadercentrum. Door het dak als intensief groendak uit te voeren is het mogelijk om een aantrekkelijk gebied te creëren met volgroeide bomen en beplanting.

### **Circulaire economie**

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de organisatie en vraagt dan ook dat de ingrepen vanuit het oogpunt van de 'circulaire-economie' te verantwoorden zijn. Aandacht wordt gevraagd om met slimme toepassingen en oplossingen te komen betreft de omgang met afvalstromen en nieuw toe te passen materialen.

## 2.4 Kunst

In en om het gebouw is er diverse gebouwgebonden kunst conform de percentageregelingen gerealiseerd. De kunstwerken zijn van Govert Heikoop. Deze dienen indien daar mogelijkheden voor zijn behouden te worden, maar is niet absoluut noodzakelijk.

Ook is de percentageregeling voor nieuwe kunst voor dit project van toepassing omdat de bouwkosten boven de 1.000.000 euro vallen. Voor het Rijkskantoor wordt een kunstcommissie gevormd.

# **Doelstelling en ambities**

## 3.1 Doelstellingen

Een rijkskantoor moet voldoen aan vele doelstellingen, waaronder doelmatigheid. Ook het aangenaam kunnen werken in een voor alle generaties ambtenaren aantrekkelijke werkomgeving, is daarbij essentieel.

Daarnaast is de locatie van een rijkskantoor een belangrijk aspect. Het pand aan de Surinameweg sluit aan bij de doelstelling om in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer gehuisvest te zijn.

Hieronder volgen, toegepast op de Surinameweg 4, de richtinggevende doelstellingen zoals beschreven in het document FWR-wijzer.

In het pand aan Surinameweg 4 wordt gestreefd zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij onderstaande uitgangspunten, rekening houdend met de oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten.

### **EFFICIENT, omdat het kantoor.....**

- Intensieve benutting mogelijk maakt met een deels hogere bezettingsgraad.
- Een activiteit gerelateerd werkplekconcept kent. De nieuwe werkomgeving levert werkplekken in een verhouding die aansluit bij de werkprocessen ontmoeten, samenwerken, overleggen, kennis delen, geconcentreerd werken, ontspannen, eten en drinken.
- Een multifunctioneel gebruik van ruimtes mogelijk maakt. Dat beperkt de behoefte aan aanpassingen (mensen en middelen bewegen, wanden niet).

### **AANTREKKELIJK, omdat het kantoor....**

- Aan een open en herkenbare werkomgeving bijdraagt, passend bij het imago van de Rijksoverheid (krachtige, kleine, dienstverlenende overheid).
- Ontmoeten, overleggen en samenwerken centraal stelt. Het kantoor, met zijn variatie aan ruimten, nodigt uit tot het leggen van contacten en stimuleert daarmee de communicatie en samenwerking.
- De gebruiker een bij zijn werk passende keuze biedt uit diverse werk- en ontmoetingsplekken, inclusief de daarbij passende dienstverlening.
- Het Nieuwe Werken, waaronder ook het plaats- en tijdsafhankelijk werken, ondersteunt.
- Een gezonde, comfortabele en veilige werkomgeving biedt. De overheid hecht hier belang aan, als aantrekkelijke en verantwoordingsbewuste werkgever en omdat het menselijk kapitaal van groot belang is voor de overheid.

## 3.2 Ambities huisvesting

De Rijksoverheid streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen. Voor de waarborging van de beoogde kwaliteit is de geselecteerde architect en/of interieurarchitect verantwoordelijk. De Rijksbouwmeester beoordeelt in alle ontwerpfasen het plan op de vereiste kwaliteit en adviseert de Rijksoverheid hierover. In de beoordeling zal aandacht geschonken worden aan de architectonische kwaliteit, het interieur en de integratie en samenhang van al deze aspecten in het ontwerp.

### **AMBITIES GEBRUIKSWAARDE**

*Functionaliteit: logische opbouw van de functies, heldere oriëntatie, de indeling is ondersteunend aan "Het Nieuwe Werken" en de logistieke processen.*

De huisvesting moet de uitwisseling van kennis kunnen vergroten, communicatie bevorderen en aansluiten bij de gewenste projectgerichte organisatie.

Het gebouw moet goed toegankelijk, transparant en tegelijk beheersbaar zijn. Beveiliging is daarbij ondersteunend. De huisvesting moet zodanig flexibel zijn dat de werkomgeving bijdraagt aan verandertrajecten en toekomstige ontwikkelingen.

### **Projectspecifiek Surinameweg 4, begane grond**

Het bedrijfsrestaurant wordt ingericht als een multifunctioneel gebied (lunchen, informeel overleg, aanlanden). De verbindingsgang komt uit in het bedrijfsrestaurant. Een integrale visie op dit gebied is van belang gelet op de aansluiting van de gang op het gebied waar zich ook de uitgifte van de keuken bevindt. Logistiek lijnen en bouwfysische aspecten (akoestiek, klimaat) vergen extra aandacht in de ontwerpopgave.

### **AMBITIES BELEVINGSWAARDE**

*Uitstraling: tijdloos, ingetogen, representatief, professioneel en uitnodigend, eenheid in materialisering.*

De huisvesting is representatief als Rijkshuisvesting, professioneel en uitnodigend, zodat werknemers graag naar kantoor komen om elkaar te ontmoeten en kennis te delen.

In het ontwerp van de ankerpunten is het mogelijk om een meer uitgesproken ontwerp toe te passen, mits er een eenheid in materialisering en beleving is. De ankerpunten bieden de mogelijkheid aan de organisatie/ afdeling om eigen identiteit toe te voegen. Het materiaalgebruik is onderhoudsarm, hoogwaardig, tijdloos en ingetogen.

## **AMBITIES TOEKOMSTWAARDE**

*Materialisering en techniek: duurzaam en toekomstbestendig, een gezond en vitaal gebouw, flexibiliteit in de techniek.*

Speerpunten zijn het creëren van een prettige, gezonde en veilige werk- en verblijfsomgeving voor de medewerkers, het terugdringen van de leegstand van werkplekken, flexibiliteit in gebruik van werkomgeving, het gebruik maken van de kwaliteiten van (geïntegreerde) groenvoorzieningen, het terugdringen van papiergebruik, het beperken van afvalstromen en het bevorderen van gebruik van OV.

Duurzaamheid vertaalt zich in de bijdrage aan het uitvoeren van rijksbeleid, zoals het 'duurzaam inkopen' waarin de 'Europese richtlijn ter verbetering van de energieprestatie van gebouwen van de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) geborgen zijn.

### **Projectspecifiek Surinameweg 4**

In het gebouw Surinameweg 4 wordt zoveel mogelijk gestreefd naar hergebruik van het bestaande inbouwpakket. De verschillende ruimtes dienen geschikt te zijn voor multifunctioneel gebruik.

Het materiaalgebruik is kostenbewust; consistent, betrouwbaar, onderhoudsarm en innovatief en levert een positieve bijdrage aan het comfort van de medewerkers.

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft naar het implementeren van "circulaire economie" in dit project. Dit betekent dat waar mogelijk materialen en bouwdelen hergebruikt uit het project gaan worden op een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau. Dat kan in het gebouw zelf of via bedrijven die gespecialiseerd zijn in hergebruik van bouwmaterialen.

# Ingrepen

## 4.1 Bouwkundige -en installatietechnische ingrepen

Hieronder volgt een beknopte weergave van wat per discipline de bouwkundige- en installatietechnische ingrepen zijn die gepaard gaan met de functionele aanpassingen. Tevens is aangegeven met welke losse inventaris de CDV rekening moet houden. Voor het functionele-, ruimtelijke en technische PvE wordt verwezen naar de bijlagen en Relatics (dit is de digitale omgeving waarin de vraagspecificaties worden omschreven voor de opdrachtnemer). (\* de nummering M0x verwijst naar de duurzaamheidsmaatregelen genoemd in de BEI.

| Ingrepen                        | Bouwkundig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Werktuigbouwkundig                                                                                                                                                                                                    | Elektro techniek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Losse Inventaris (CDV)                                  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Algemeen (gehele gebouw)</b> | Verwijderen en/of (ver)plaatsen binnenwanden ten behoeve van ruimtelijkprogramma<br><br>Herstelwerkzaamheden<br><br>Schilderwerk<br><br>Vervangen van plafonds<br><br>Vervangen vloerenbedekking<br><br>Vervangen plinten<br><br>Aanpassen compartimenteringen (brandveiligheid)<br><br>Vernieuwen Dakbedekking (M10*)<br><br>Aansluiten niveau | Vervangen ketels en warmtepomp plaatsen<br><br>Vervangen koudeopwekking (M08*)<br><br>Vervangen ventilatoren van de luchtbehandeling (M07*)<br><br>Aanpassingen (klimaat)installaties ten behoeve van nieuwe indeling | Vervangen verlichtingsinstallatie, inclusief armaturen (M01*, M03*)<br><br>Aanbrengen aanwezigheidsdetectie (M04*)<br><br>Plaatsen zonnepanelen op het dak plus electriciteitsopslag toepassen (M09*)<br><br>Aanpassen brandmeldinstallatie<br><br>Vervangen ontruimingsinstallatie<br><br>Vervangen data-installatie<br><br>Vervangen lichtwering (binnen)<br><br>Keuren en herstellen van elektrotechnische installatie. | Meubilair<br>Zitjes<br>Afvalbakken<br>Kasten<br>Lockers |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | <p>buitenruimte rondom gebouw (kavelgrens tot aan begane grond) op nieuw maaiveldniveau (zie stedenbouwkundige gebiedsvisie)</p> <p>Aanpassingen ten behoeve van veiligheidsmaatregelen (NkBR)</p> <p>Achterstallig onderhoud gevels aanpakken (reinigen gevels, buitenzonwering)</p> <p>Hang- en sluitwerk herstellen</p> <p>Verwijderen asbest</p> |  |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

| Ingrepen                  | Bouwkundig                                                                                                                                                                                                                | Werktuigbouwkundig                  | Elektrotechniek                                                                          | Losse Inventaris (CDV)     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Entreegebied</b>       | Uitbreiding entreegebied<br><br>Aanpassen receptiebalie<br><br>Aanpassen gevel                                                                                                                                            |                                     |                                                                                          | Zitje                      |
| <b>kantoorgebied</b>      | Voldoen aan open/gesloten verhouding FWR (40/60)<br><br>Aanpassingen ten behoeve van het realiseren van elementen uit het FWR kantoorconcept                                                                              |                                     |                                                                                          | meubilair                  |
| <b>Bedrijfsrestaurant</b> | Uitbreiding multifunctioneel zitgebied<br><br>Verbeteren uitgiftegebied<br><br>Realiseren van een koffiecorner<br><br>Aanpassen gevel ten behoeve van verbeterd contact met omgeving (zie stedenbouwkundige gebiedsvisie) |                                     | Voorzieningen om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken (elektrapunten, verlichting) | Multifunctioneel meubilair |
| <b>Ankerpunten</b>        | Realiseren van een pantrymeubel en geïntegreerde stamtafel<br><br>Verbeteren daglicht toetreding en contact met de omgeving                                                                                               |                                     |                                                                                          | Meubilair                  |
| <b>Vergaderzalen</b>      |                                                                                                                                                                                                                           | Nieuwe luchtbehandelingskast (M06*) |                                                                                          | Meubilair                  |

|                                      |                            |                                                     |                                                                  |                     |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Parkeer<br/>garage</b>            |                            |                                                     | Verlichting vervangen<br>voor LED, inclusief<br>armaturen (M05*) |                     |
| <b>Laboratoriu<br/>m</b>             | Verplaatsen naar<br>kelder | Aanpassingen ten<br>behoefte van<br>functionaliteit | Aanpassingen ten<br>behoefte van<br>functionaliteit              | Kasten<br>Meubilair |
| <b>Archiefruimt<br/>e<br/>Kelder</b> |                            |                                                     |                                                                  | Archiefkasten       |

# Planning en kosten

## 5.1 Planning en kosten

### **Planning**

Het project dient beschikbaar te zijn voor inhuizing door Rijkswaterstaat in november 2020. De bijgevoegde planning geeft in hoofdlijnen de verschillende projectfasen aan.

### **Kosten**

Het beschikbare budget bedraagt ca € 14- 15 miljoen.

Het is een vast bedrag waarvoor het project gerealiseerd moet worden en binnen de planning van beschikbaarheid; de door de ondernemer binnen deze randvoorwaarden opgenomen kwaliteitsaspecten die door de commissie worden beoordeeld bepalen de beste inschrijver.