



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nieuwbouw Dienst Vervoer & Ondersteuning

Informatiedocument

Nieuwbouw
Regionale vestiging
Dienst Vervoer &
Ondersteuning
in Zaanstad

Maart 2021

COLOFON

VERSIE

V1.0

DATUM

Maart 2021

CONTACTPERSOON

Guido Govers
Projectmanager

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Den Haag

VERANTWOORDING

Hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

Er is zorg besteed aan het achterhalen van namen van makers van gebruikte beelden. Bent u van mening dat bepaalde rechten niet zijn gerespecteerd? Neem s.v.p. contact op met het Rijksvastgoedbedrijf.

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

PROJECTNAAM

Nieuwbouw Dienst Vervoer & Ondersteuning locatie Zaanstad

OMSCHRIJVING OPDRACHT

Een Design, Build & Maintain opdracht t.b.v. de nieuwbouw huisvesting Dienst Vervoer & Ondersteuning in Zaanstad.

Oppervlakte terrein: circa 14.000 m2
Beoogde bouwoppervlakte ca 7.650 m2 BVO
Status: eigendom Rijksvastgoedbedrijf

ADRESGEGEVENS

Bedrijvenpark HoogTij
Locatie De Smeet
Kleine Steng
1551 PN Westzaan

PROJECTBETROKKENEN

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

Dave Geerlings
Integraal projectverantwoordelijke

Guido Govers
Projectmanagement

René Groenen
Contractmanagement

Réne van Sabben
Technisch management

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	04
1. KERN VAN DE OPGAVE	06
1.1. Projectdoelen en succesfactoren	06
1.2 Toekomstige gebruikers	08
2. AMBITIES	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Ambitie architectuur & landschap	12
2.3 Ambitie duurzaamheid	16
2.4 Ambitie samenwerken	18
3. PROJECTSCOPE	20
3.1 Begrenzing & situatie	20
3.2 Projectscope	20
3.3 Huidige situatie	20
3.4 Vooronderzoek	22
3.5 Disciplines & integraliteit	22
3.6 Stakeholders en samenwerkingspartners	24
4. AANBESTEDINGSPROCES	26
4.1. Design Build en Maintain opdracht	26
4.2 Contract	26
4.3 Vergoedingen en betalingsmechanisme	26
4.4 Aanbestedingsprocedure	28
5. CONTRACTBEHEERSING	30



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

INLEIDING

U hebt ze waarschijnlijk vaak zien rijden: witte bussen met donkere ramen en blauwe strepen op de zijkant. Misschien moest u er zelfs wel een keer voor aan de kant, toen zo’n bus met zwaailicht en sirenes in uw spiegel opdook. Die blauwgestreepte bussen zijn van de Dienst Vervoer & Ondersteuning (DV&O), een landelijke dienst van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). In deze bussen vervoert de DV&O arrestanten, gedetineerden en vreemdelingen. Maar de DV&O doet nog veel meer. Zo hebben zij speciaal opgeleide professionals in dienst die bijstand verlenen bij calamiteiten in een justitiële inrichting en bij hoog-risico transport. Ook heeft de DV&O speurhonden die verboden voorwerpen als drugs en telefoons opsporen in gevangnissen. De DV&O levert een groot aantal beveiligers aan zowel DJI als andere overheidsorganisaties. Maar zelfs dit is nog maar een fractie van de taken die de dienst uitvoert. Voor deze veelzijdige professionals wordt nu een nieuw eigen en veilig ‘thuis’ gezocht.

Bekijk het [DV&O-filmpje](#) op youtube.

Doel informatiedocument

Dit document wordt bij de selectiefase op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aanbesteding en het verschaft een helder beeld van het project zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding.

Leeswijzer

In dit informatiedocument vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van de DV&O huisvesting in Zaanstad. Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 t/m 3 wordt de context van de opdracht omschreven: de ambities en doelen, de projectscope, de betrokken organisaties en de locatie. In hoofdstuk 4 en 5 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto’s van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Daarnaast zijn er referentiebeelden. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw en representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

Bouwkavel De Smeet, foto: RVB



Foto's: DV&O



1. KERN VAN DE OPGAVE

1.1. Projectdoelen en succesfactoren

De projectopgave is gericht op een veilige, toekomstbestendige en duurzame huisvesting. De belangrijkste succesfactoren hierin richten zich met name op de borging van een ‘hoge paraatheid’ enerzijds en een ‘thuisgevoel’ anderzijds voor de medewerkers van DV&O. Dit laat zich vertalen in een huisvesting waarin de combinatie van veiligheid en vertrouwdeheid voor de medewerker een cruciaal onderdeel zijn van de opgave. Eveneens ondersteunt de huisvesting met doordachte keuzen, in bijvoorbeeld het ontwerp en logistieke oplossingen, de flexibele en parate inzet van de diverse groepen bij de uitvoering van hun opdracht; van binnenkomst van het gebouw tot snelle vertrek bij calamiteiten.

Een belangrijk doel voor deze opgave is daarom dat de huisvesting de dynamische primaire werkprocessen veilig en adequaat accommodeert.

Dit vertaalt zich in de volgende succesfactoren:

- *effectief in proces: de huisvesting ondersteunt met doordachte en geaccepteerde keuzen de flexibele en tijdige (parate) inzet van de diverse gebruikers bij de uitvoering van hun opdracht, van binnenkomst tot vertrek*
- *veilig: de huisvesting biedt een hoog en overtuigend beveiligingsniveau om de belangrijkste waarden/middelen van DV&O: de gebruikers, de informatie, het materiaal en materieel (de voertuigen) veilig en adequaat onder te brengen*
- *altijd beschikbaar: de huisvesting garandeert een optimale 7x24 uren beschikbaarheid aan de gebruikers*
- *flexibel (voor gebruikers): de huisvesting is voldoende flexibel voor de realisatie van kleine en grote indelingswijzigingen voortvloeiend uit organisatieomvang en aanpassing van taken en uitrusting*

De locatie en het beschikbare terrein zijn, net als de dienst DV&O, enigszins uniek te noemen. Beiden hebben de potentie zichtbaar en krachtig te zijn zonder daarbij te overdrijven. Bedenk dat DV&O een dienstverlenende organisatie is met een interne beslotenheid. Veel ondersteuning en inzet van bijstand vanuit DV&O spelen op de achtergrond en zijn vanwege veiligheidsrisico's minder opvallend aanwezig. Dit vraagt van de medewerkers een grote mate van betrouwbaarheid, discipline en samenwerking. De medewerkers willen met en van elkaar leren. Elkaar motiveren, corrigeren en ontwikkelen. Fysieke muren mogen daarbij geen barrière vormen om van elkaars kennis en deskundigheid te profiteren of elkaar informeel te treffen. Aan de andere kant is een huisvesting nodig waarin ruimte en rust kan

worden gevonden om geconcentreerd, ongestoord en professioneel te kunnen werken en intensief te kunnen trainen. Deze behoeften en identiteit van DV&O dient te worden verwerkt in de opgave.

Een tweede belangrijk doel voor deze opgave is daarom een aantrekkelijke huisvesting waar de gebruikers zich thuis voelen.

Dit vertaalt zich in de volgende succesfactoren:

- *aantrekkelijk: de huisvesting biedt diversiteit voor een gezonde, vitale, aantrekkelijke (werk)omgeving, die uitnodigt tot ontmoeten, samenwerken en delen van (werk)ervaringen*
- *verbindend voor gebruikers: de huisvesting levert een positieve bijdrage aan het gevoel van veiligheid, thuisgevoel en comfort voor de gebruikers, passend bij de identiteit van DV&O*
- *effectief in gebruik: de huisvesting biedt door zichtbare en ‘onzichtbare’ grenzen, zowel fysiek als mentaal ruimte aan verschillende functies, territorialiteit en privacy van individuen en teams*
- *tijdloos, ingetogen en verbindend met de omgeving: de huisvesting levert een positieve bijdrage aan de inrichting en ontwikkelingen van de gebouwde en natuurlijke omgeving*

Dit vraagt ook om een sterke architectonische vormgeving van de huisvesting. Dit wil zeggen samenhang tussen gebouw en omgeving, aandacht voor ruimtelijke en architectonische beleving en detaillering.

De professionaliteit van DV&O vertaalt zich ook in de huisvesting en de uitstraling naar de omgeving. Deze is gericht op een langdurige, adaptieve en veilige samenwerking en kwaliteit. Er is aandacht voor de wisselwerking tussen een stabiele uitvalbasis voor DV&O, een functionele en flexibele huisvesting en een identiteit en waarden van de (natuurlijke) omgeving. Duurzaamheid en klimaat zijn daarbij belangrijke thema's en geven meerwaarde in het vertellen van het verhaal over de DV&O, de huisvesting, de omgeving en ieders toekomst.

Een derde belangrijk doel voor deze opgave is daarom een huisvesting waarbij een lange levensduur en duurzaamheid zijn geborgd.

Dit vertaalt zich in de volgende succesfactoren:

- *levensduur: de huisvesting is slijtvast, robuust, onderhoudsarm en heeft een lange levensduur*
- *energie neutraal: de huisvesting draagt bij tot het beperken van het energieverbruik en streeft naar een zoveel mogelijk zelfvoorzienende huisvesting met duurzame energievoorziening, zodat de exploitatie zo min mogelijk effect heeft op het klimaat*
- *circulair: de huisvesting focust zich op het slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen en de vermindering*

van de productie van afval door verspilling te verminderen of zelfs te voorkomen door oneindige hergebruik

- *klimaatadaptief: de huisvesting is voorbereid op en beter kan omgaan met de negatieve gevolgen van klimaatverandering zoals extreme regenval, extremere stormen, grotere periodes van droogte en hitte*
- *biodivers: de huisvesting vergroot de biodiversiteit en ecologische waarden; deze sluit aan op de natuurlijke systemen, de omgeving en inheemse soorten*

Carbon 12, door Kaizer and Path architecten, foto: Andrew Pogue



1.2 Toekomstige gebruikers

Op 1 februari 1997 is de Dienst Vervoer en Ondersteuning (DV&O) opgericht. De organisatie is destijds begonnen met ± 500 personeelsleden vanuit 15 locaties verdeeld over het gehele land. Deze 15 locaties bestonden uit een hoofdkantoor, een opleidingscentrum en 13 vervoerslocaties.

In de loop van de jaren heeft de DV&O een groei van medewerkers en een uitbreiding van hun dienstverlening meegemaakt. Momenteel beschikt de DV&O over 18 locaties (incl. hoofdkantoor en opleidingen) en meer dan 1.725 FTE's. De personele groei van de DV&O is in achterliggende jaren niet evenredig gepaard gegaan met uitbreiding in m² vastgoed.

DV&O

De Dienst Vervoer en Ondersteuning (DV&O) is een landelijke dienst van de Dienst Justitiële Inrichting (DJI) en een onderdeel van het Ministerie van Justitie en Veiligheid. DJI verzorgt het vervoer van arrestanten, gedetineerden en vreemdelingen. DV&O verleent daarnaast bijstand bij calamiteiten in (justitiële) inrichtingen, verzorgt het vervoer van tbs-gestelden en detacheert beveiligingsmedewerkers ter ondersteuning van organisaties die aan Justitie en Veiligheid gelieerd zijn. [Meer informatie: DJI](#)

Veranderende huisvestingsbehoefte

Door de uitbreiding van producten, middelen en het aantal medewerkers binnen de DV&O is het niet meer mogelijk om op gebied van huisvesting het primair proces en de daarbij behorende ondersteunende processen volledig te kunnen faciliteren en flexibiliteit te kunnen bieden. De huisvestingsbehoefte van de DV&O is veranderd, onder meer door de volgende oorzaken:

- Uitbreiding van taken (o.a. elektronische monitoring, bewaken en beveiligen, speurhonden, begeleid TBS-verlof, buitenlandse inzetten);
- Maatschappelijke verandering door toenemende terreurdreiging (DV&O is een calamiteitenorganisatie die overal snel ter plekke moet kunnen zijn);
- Compacte Overheid (aantal overheidsgebouwen verkleinen, minder huren van de particuliere markt);
- Masterplan DJI (vanwege de sluiting van diverse PI's rijdt de DV&O meer kilometers met een lagere bezetting per voertuig, wat meer capaciteit vraagt);
- Groei organisatie.

Bovenstaande opsomming van oorzaken leidt er ook toe dat medewerkers een grotere uitrusting hebben gekregen in de vorm van o.a. veiligheidsvesten en uitbreiding van het dienstkledingpakket. Ook deze middelen dienen goed te worden geborgen en nemen huisvestingscapaciteit in. Daarnaast is het wagenpark van de DV&O uitgebreid met verschillende voertuigen om te kunnen anticiperen op de gevraagde dienstverlening door klanten.

Visie op de huisvesting

De historie en de veranderende huisvestingsbehoefte

heeft er toe geleid dat binnen de DV&O in samenwerking met Huisvesting DJI een visie is ontwikkeld op gebied van huisvesting waarbij de huisvesting van de DV&O 'toekomstvast', efficiënt en flexibel moet zijn, zodat groei en krimp gemakkelijker op te vangen zijn. De huisvestingsvisie vindt zijn grondslag in de beoogde werkprocessen waarin de medewerker multi-inzetbaar is voor meerdere divisies van de DV&O. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting van de DV&O:

- Het realiseren van een gezonde en veilige werkomgeving voor medewerkers;
- Veilige opslag van middelen en voertuigen;
- Uniformiteit in huisvesting;
- Flexibel zijn om de variabele vraag van de markt op te kunnen vangen;
- Efficiënt gebruik van ruimtes (multifunctionele functie);
- Huisvesting moet ruimte bieden voor iedere medewerker.

De huisvestingsvisie houdt in dat de DV&O beschikt over een "ijzeren" voorraad aan huisvesting met een flexibele huisvestingsschil. Het plan is om de "ijzeren" voorraad op te bouwen uit de realisatie van vijf hoofdafdelingen. De flexibele schil bestaat uit satellietafdelingen. Naast de flexibele schil dienen de hoofdafdelingen ook flexibiliteit in zich te hebben om fluctuaties in de huisvestingsbehoefte op te kunnen vangen. De hoofdafdelingen vormen de locaties: Zaanstad, Soesterberg, Assen en nog twee nader te bepalen locaties.

De hoofdafdeling biedt huisvesting voor zowel niet-executieve medewerkers* als voor alle executieve

medewerkers** van de divisies met daarbij behorende opleidings- en vergaderfaciliteiten. De hoofdafdelingen hebben daardoor meer faciliteiten dan de satellietafdelingen. Een satellietafdeling is primair ingericht op de uitvoering van de executieve taken. Daarnaast is de hoofdafdeling de verbindende factor naar de satellietafdelingen in de desbetreffende regio, waardoor medewerkers efficiënter ingezet kunnen worden.

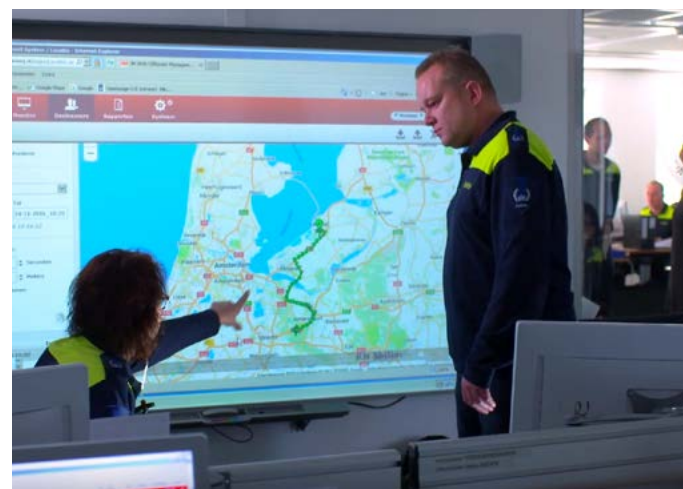
Door de realisatie van de hoofdafdelingen zal het aantal locaties teruggebracht worden waarmee voldaan wordt aan het kabinetsprogramma "Compacte Overheid".

DV&O locatie Zaanstad

De nieuwe huisvesting van DV&O te Zaanstad is centraal en functioneel gelegen direct naast Justitieel Complex Zaanstad. Het is het eerste project van een serie nieuwe multifunctionele huisvestingen.

** directie, management en ondersteunende functionarissen*

*** medewerkers die het vervoer van arrestanten, gedetineerden en vreemdelingen verzorgen, medewerkers die bijstand verlenen bij calamiteiten of justitiële instanties tijdelijk ondersteunen bij de beveiliging.*



2. AMBITIES

2.1 Algemeen

DV&O is voornemens om de vele verschillende decentrale locaties in Nederland terug te brengen naar enkele centrale locaties. De vestiging Zaanstad is het eerste project van een serie nieuwe multifunctionele huisvestingen, en zet daarmee de toon voor de het functioneren en de uitstraling van DV&O.

De huisvesting in Zaanstad kan in het kort omschreven worden als een kantoorgebouw met een parkeergarage en een parkeerterrein. Kantoor en garage beslaan samen ca. 7500 m² bvo. Het kantoorgebouw herbergt drie hoofdfuncties: kantoorwerkzaamheden, opleiden en klee-, douche en opslagruimten voor executieve functies. Deze drie functies krijgen hun beslag in drie separate gebieden met ieder een eigen beveiligingszonering die alle drie grenzen aan een collectief gebied.

De belangrijkste ruimte in dit collectieve gebied is de 'huiskamer' die het hart van het gebouw vormt. De 'huiskamer' wordt door alle gebruikers intensief gebruikt om te wachten, ontspannen, ontmoeten, samenwerken en eten.

De voertuigstalling is een ruimte voor diverse voertuigen van personenauto's, transport- en cellenbussen tot vrachtwagens. De gebruikers zijn:

DV&O

- de 'huismeester'
- kantoorpersoneel
- opleidingen: cursisten
- opleidingen: docenten
- executieven: transportgeleider
- executieven: medewerkers Specialistische Take
- executieven: beveiligers

Rijksoverheid

- RijksSchoonmaakOrganisatie (RSO)
- Facilitair Bedrijf DJI (DJI SSC-FB)
- ICT-dienstverlener (DJI SSC-I)

Kwaliteit

De huisvesting moet voldoen aan de basis kwaliteitsnormeringen voor rijkshuisvesting ten aanzien van gezondheid, vitaliteit, daglicht, zicht, integrale toegankelijkheid, natuurbeliving en gebruikscomfort.

Naast deze gebruikelijke standaardambities zijn er ook ambities ten aanzien van energieneutraliteit en andere duurzaamheidsaspecten voor zowel het gebouw, de inrichting, het terrein en omgeving. Deze ambities zijn deels voorzien van eisen en deels open gelaten ten behoeve van de ontwerpvrijheid van de opdrachtnemer.

Identiteit

De huisvesting - het gebouw (buiten en binnen), het terrein met opstallen en voorzieningen - moeten architectonisch een duidelijke éénheid vormen en in zijn geheel een eigen identiteit bezitten die representatief is voor DV&O. In hoofdlijnen spreekt een stoer en krachtig gebouwvolume met een transparant, ruimtelijk interieur met natuurlijke materialen tot de verbeelding van de gebruikers. Dit is vertaald in eisen en referentiebeelden maar is deels nog vrijgelaten om verder door de opdrachtnemer te ontwerpen en te engineeren.

Integraal ontwerp losse inrichting

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de ruimten en hun ruimtelijke relaties, de voorzieningen, materialisatie, afwerkingen en detailleringen, etc. maar ook door de losse inrichting.

De losse inrichting valt buiten de scope van de opdrachtgever met uitzondering van het maken van een ontwerp en overzichtstaten. De Opdrachtgever moet met deze informatie de losse inrichting kunnen aanschaffen, laten leveren en plaatsen door derden.

Beveiliging

Beveiliging vormt een belangrijk aspect van de huisvesting. Dit geldt voor mensen, (bedrijfs- en privé-) voertuigen, de informatie en de middelen voor het primaire proces in het gebouw. De beveiligingsaspecten mogen zichtbaar zijn maar geven minimaal hinder (vertraging) bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Smart building

Er worden geen eisen gesteld gebaseerd op het smart building principe. Het Rijksvastgoedbedrijf wil de Opdrachtnemer de vrijheid geven om op dit gebied zelf keuzes te maken ten bate van duurzaamheidsambities. Er zijn wel eisen gesteld aan specifieke comfortaspecten die vanzelfsprekend op smart technology mogen aansluiten.

Relatics

De vraagspecificatie is geschreven in Relatics, in het nieuwe format van de Rijksgebouwendienst: de RVBVS. Belangrijk kenmerk van deze RVBVS is de verdere uitwerking van de doelen en kritische succesfactoren in functionaliteiten en gebruikersprocessen. Ruimten zijn hierbij voorzien van een heldere lijst met individuele eisen.

De vraagspecificatie wordt bij aanvang van de dialoogfase aan de drie geselecteerde gegadigden beschikbaar gesteld. Iedere functionaris die betrokken is bij de dialoogfase dient een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen.



Vertaling identiteit: stoer en krachtig gebouwvolume van buiten met een transparant, ruimtelijk interieur met natuurlijke materialen.

Beeld: De Knoop Utrecht, R Creators



House in Yotsukaido, Studio NOA architect & associates

Indeling/vlekkenplan uit het referentieontwerp van het RVB.

NB. Schema's, plattegronden en profielen zijn het resultaat van ruimtelijke verkenningen van ambities i.s.m. DV&O en dienen als referentie.



2.2 Ambitie architectuur & landschap

Huisvesting & omgeving

De locatie van de nieuwe huisvesting is bijzonder, de bouwka­vel ligt aan aan de rand van de Westzanerpolder die grenst aan het open Zaanse veenweidegebied. Vanaf de dijk en de fietsroute onderaan de dijk - doorgaande recreatieve routes- ligt het complex prominent in het zicht. De bouwlocatie was ooit het IJ, later ingepolderd landbouwgebied en nu bedrijventerrein. De gelaagdheid en historie van het landschap is goed voelbaar. De ambities voor het benutten van de plekspecifieke identiteit en vertaling in ruimtelijke kwaliteiten en een zorgvuldige inpassing zijn hoog.

Uitgangspunten:

- de huisvesting (terrein en gebouw) verhoudt zich op een heldere wijze tot het bestaande landschap en benut de waardevolle kenmerken van de locatie en de omgeving om de kwaliteit van de voorziening te optimaliseren
- Inzet is het versterken van het contrast tussen de kleinschaligheid van de woonbebouwing & het veenweidelandschap en de grootschalige clusters van HoogTij en de Justitieel Complex Zaanstad en het polderlandschap.
- de huisvesting (gebouw en terrein) representeert zich als een samenhangende heldere eenheid en voegt voor passanten maximaal belevingswaarde toe

Gebouw

Het gebouw heeft een eigen identiteit maar sluit qua vormgeving aan bij de schaal en maat van de bebouwing van HoogTij en het gebouwcomplex van JC Zaanstad dat boven de muur uitsteekt. Het gebouw en terrein kunnen echter een veel opener karakter krijgen en kunnen daardoor ook veel meer aansluiten op de omgeving dan het JC Zaanstad. De ruimtelijke plasticiteit, de heldere consistente materialisatie en de differentiatie van de gevelopeningen van het volume zijn gewenste beeldbepalende kwaliteiten.

De voertuigen van DV&O maken wezenlijk onderdeel uit van het primaire proces en van de identiteit van de organisatie. Het gebouwdeel met stallingsruimte

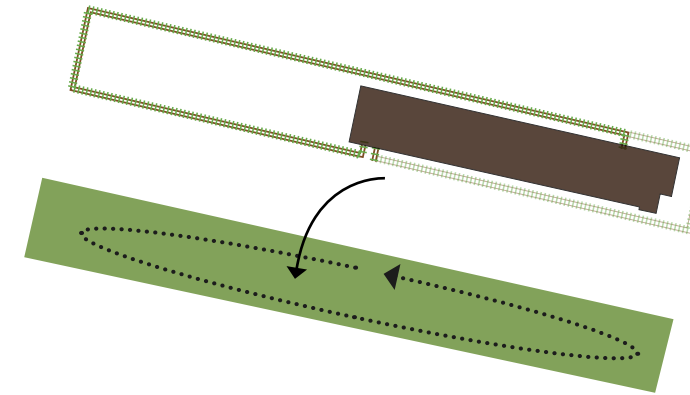
voor deze voertuigen is dus niet zomaar een secundair ondergeschikt gebouw van de huisvesting maar is gelijkwaardig aan het gebouwdeel waar de mensen werken. Daarnaast presenteert het gebouw zich naar buiten als een heldere ruimtelijke eenheid en heeft het een adaptieve opzet. Naar gelang toekomstige behoeften kan de kantoorruimte of de garage uitgebreid worden.

Toelichting referentieontwerp

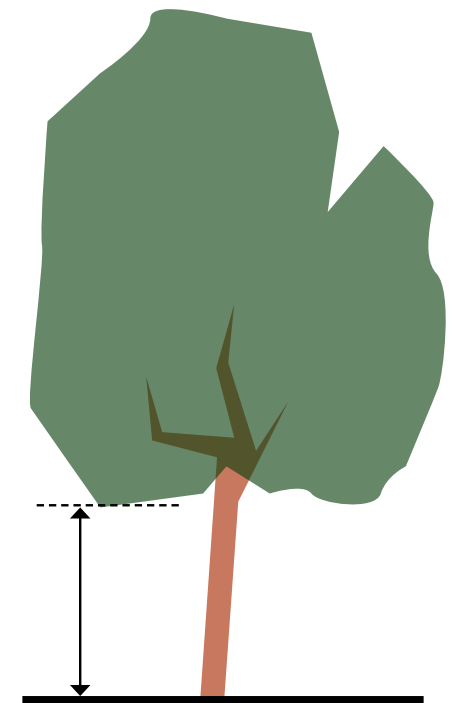
In de onderzoeksfase heeft het RVB een referentieontwerp gemaakt (zie pag. 11 en pag 23 voor een indruk). Het RVB zal dit ontwerp verstrekken aan de drie gegadigden die voortkomen uit selectiefase. Belangrijke aandachtspunten die volgen uit deze verkenning zijn:

- Een oostwest oriëntatie ligt voor de hand waarbij de voordeur logisch gepositioneerd is aan de meest prominente straat van de locatie, aan de 'Kleine Steng'.
- De indeling beperkt het zicht van buitenaf op hetgeen in het gebouw gebeurt.
- De kop van het gebouw en de entree is goed zichtbaar vanaf de Smeet en de Westzanerweg. Door deze positionering worden ook beide straten goed zichtbaar vanuit het gebouw.
- Een logische positionering van het kantoor van de 'huismeester' is op de noordoost hoek van het gebouw. De huismeester heeft hierdoor goed zicht in de zijstraat van de Kleine Steng.
- Verblijfsruimten liggen zo ver mogelijk van de gevelopeningen van het Justitieel Complex i.v.m. ongewenste inkijk door gedetineerden.
- Een droogloop aan de voorzijde wordt geëist.
- De locatie ligt prachtig aan een plas met een uniek rijk uitzicht op het Polderlandschap. Het ligt voor de hand de verblijfsruimten aan deze zijde te positioneren, waarbij rekening is gehouden met de hoogte van de dijk als het gaat om de zichtlijnen.
- Dit geldt ook voor de 'huiskamer'. Deze ruimte vraagt echter om een positie direct bij de entree en in het zicht van de 'huismeester'.

Groene ruimte rondom kent eenheid/samenhang in beeld en materialen. Bijdragen aan contrast gebouw-omgeving en biodiversiteit. Bomen omlijsten het hele gebouw. Beveiligingsschil (hekwerk of vergelijkbaar) integraal meeontworpen. Kroonhoogte afgestemd op beveiliging terrein.



Referentieontwerp: geen of halfopen verharding waar kan, beplanting draagt bij aan contrast gebouw-terrein en sluit aan bij ecosysteem



Kroonhoogte: rekening houden met beveiligingsaspecten



Het IJ



Westzanerpolder, landbouw



Bedrijventerrein HoogTij

Nationaal Militair Museum, Dick van Wageningen en H+N+S Landschapsarchitecten, foto: De Architect



Interieur

Het interieur moet aansluiten op de hedendaagse kantoorconcepten. Het ruimtelijke programma suggereert een cellenkantoor maar qua gebruik sluit het wel aan op de visie van de Fysieke Werkomgeving Rijk met de differentiatie en openheid van kantoren, centrale opslag van data en het clean desk & room principe.

Alle verblijfsruimten in het kantoor- en vergadergebied zijn optimaal transparant ten behoeve van dag- en lichtbeleving en ruimtelijkheid. Ondanks de hoge beveiligingseisen ervaren gebruikers het interieur als aangenaam, ruimtelijk en open.

De ruimtelijke beleving betreft zowel horizontaal als vertikaal. Het gebruik van trappen draagt bij aan vitaliteit van gebruikers en zijn centraal, logisch, zichtbaar en in de route gepositioneerd. Daglicht moet in alle verblijfsruimten en verkeersruimten zichtbaar zijn. De trap draagt ook bij aan de identiteit van het gebouw.

De verkeersruimten binnen de gebieden maar ook onderling tussen de gebieden moeten zo transparant en open mogelijk zijn zodat het gebouw ook van binnen als een éénheid beleefd wordt. Lange zichtlijnen, horizontaal en vertikaal, dragen bij aan de oriëntatie, aantrekkelijkheid en efficiency van de huisvesting.

Stallingsruimte

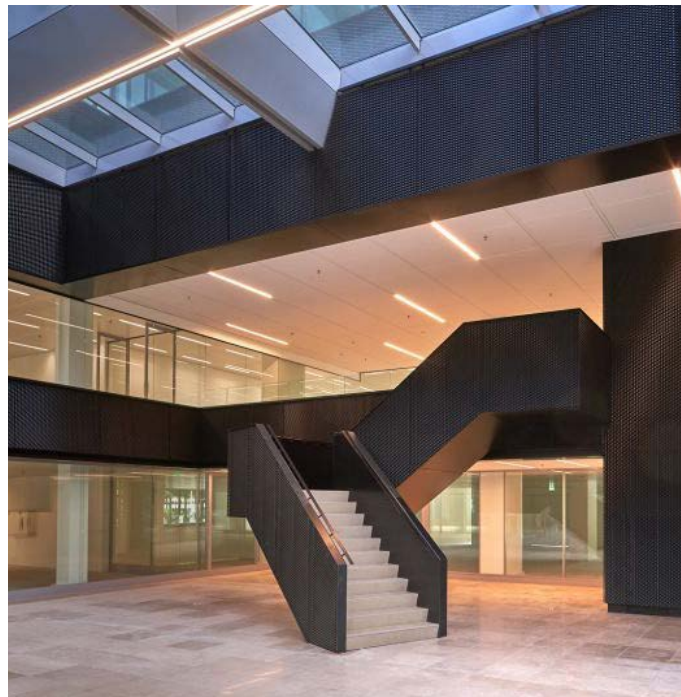
De beoogde beeldkwaliteit van het interieur stopt niet bij het kantoorbouwdeel. Ook de stallingsruimten - binnen én buiten, waar de belangrijke voertuigen staan die representatief zijn en de 'corebusiness' van DV&O - moet waardig vormgegeven zijn als een eigentijdse aantrekkelijke werkomgeving.

Materialisering & natuurbeleving

Mensen beleven gebouwen met een natuurlijke uitstraling, buiten en binnen, met zichtbare natuurlijke materialen en afwerkingen positief. Ze dragen bij aan een rustig, veilig en goed gevoel. Een natuurlijke stoere no-nonsense uitstraling in combinatie met een stevige dimensionering van natuurlijke materialen sluit ook goed aan op de identiteit van de DV&O-organisatie. Belangrijk aspecten hierbij zijn de kwaliteit van de detailleringen en de juiste verhouding tussen de verschillende materialen en afwerkingen.

Zicht op groen en groen in de verblijfsruimten (binnen én buiten - terrein én landschap) dragen bij aan de natuurbeleving. Ook de toepassing van natuurlijke figuratieve patronen, structuren en visuals dragen hieraan bij.

Rijkskantoor te Eindhoven, UN studio en Parkeergarage Auchan te Luxemburg, Fabeck Architectes

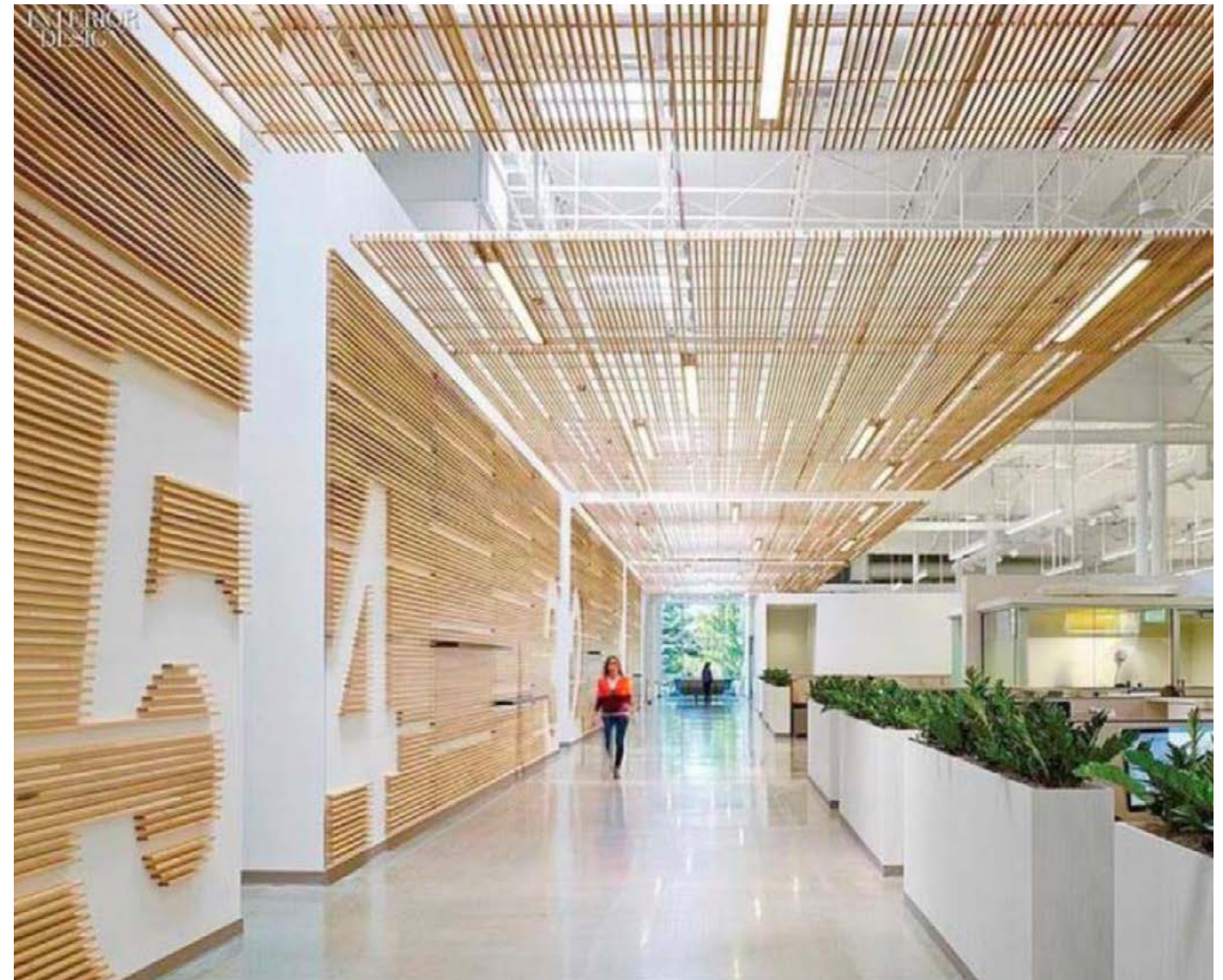


Sinus House, CEBRA



Geelen Counterflow, Architecten en Bouwmeesters

Pinterest, bron onbekend



2.3 Ambitie duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid is de ambitie om een huisvesting te realiseren met een lange levensduur en waarin diverse duurzaamheidsaspecten zijn geborgd. Duurzaamheidsaspecten zoals bijvoorbeeld:

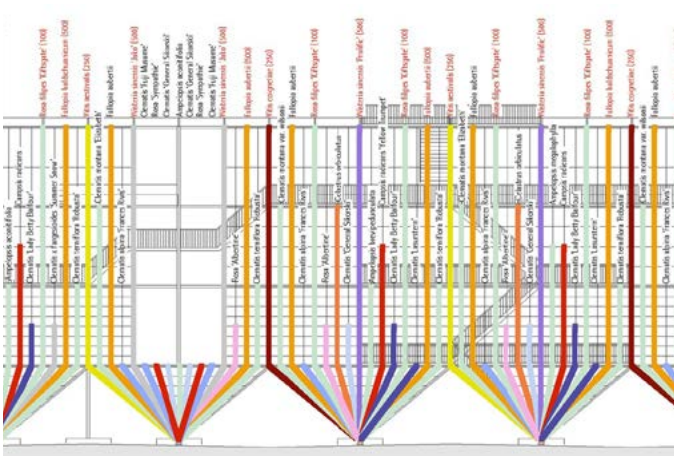
- Materiaalgebruik: demontabel bouwen, bewust en duurzaam materiaalgebruik en beperking van grondstoffengebruik en slijtage;
- De eigenschappen en inpassing van installaties, installaties bij voorkeur minimaal en low-techology
- Natuurinclusiviteit en aansluiting op het ecologische systeem van de omgeving
- Klimaatadaptiviteit, oa. hittestress, droogte en wateroverlast
- Beheer- en onderhoudskosten
- Comfort en gezondheid voor gebruikers
- Flexibiliteit en gebouwadaptiviteit

Terrein inclusief beveiligingsschil benutten voor vergroten biodiversiteit en ruimtelijke beleving.
Links: parkeergarage Aegon (wUrrck), referentie hekwerk begroeid met gelaagde inkijk, foto: Jan de Vries
Rechts: MFO Zurich, beplantingschema begroeide constructie die gericht is op natuur en groene beleving het jaar rond, bron: urbannext.net

Rechts: halfopen verharding, foto: Struyk Verwo Infra

Links: natuurvriendelijke oever, foto: Waternet
Rechts: bovengrondse en vertraagde afvoer hemelwater, foto: RVB

Foto links: Viborg stadhuis, Henning Larsen architects
foto rechts: www.richellubbersarchitecten.nl

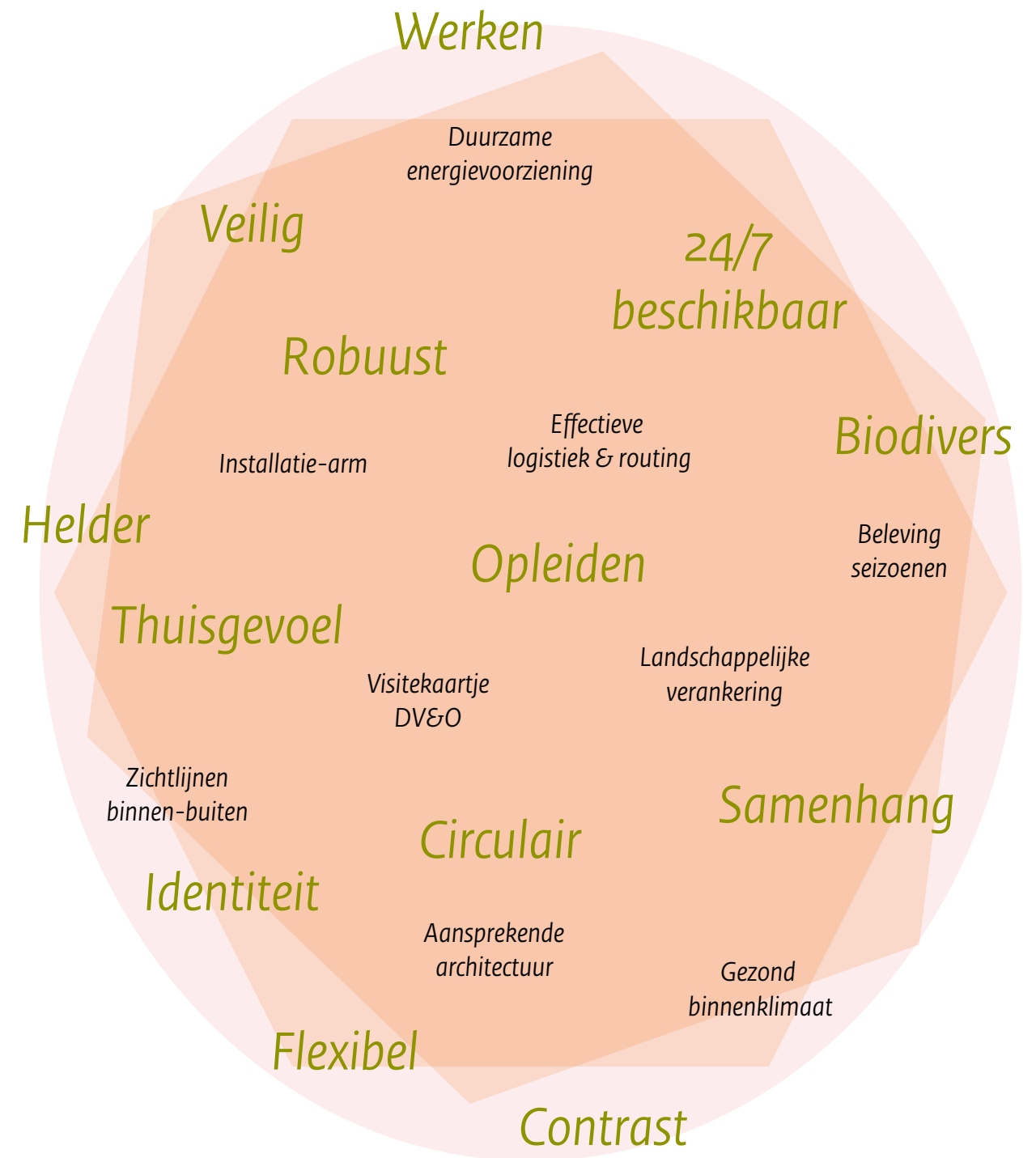


2.4 Ambitie samenwerken

De gedeelde ambitie is 'iets moois' te maken dat voldoet aan de behoefte en recht doet aan bijzonderheid van de locatie, het beschikbare terrein en de gebruiker DV&O. Uiteraard zonder het overdreven complex te laten zijn. Dit wordt alleen bereikt door in de gehele keten goed met elkaar samen te werken en af te stemmen. Voor goede samenwerking zijn zowel harde als zachte randvoorwaarden nodig. Heldere gezamenlijke afspraken, maar ook een uitgebalanceerde teamsamenstelling en continuïteit in het team.

Het Rijksvastgoedbedrijf is op zoek naar een opdrachtnemer die:

- verantwoordelijkheid neemt om gezamenlijk de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een goede samenwerking te bepalen,
- begrijpt dat samenwerking niet is af te dwingen; dat moet je willen, kunnen en voelen en
- begrijpt dat door een goede analyse van de eigen organisatie op de benodigde competenties inzicht kan worden gegeven over de cruciale rollen en hoe continuïteit op alle niveaus kan worden gegarandeerd.



3. PROJECTSCOPE

3.1 Begrenzing & situatie

Ligging

De bouwkaavel voor de DV&O vestiging, genaamd ‘De Smeet’, is gelegen aan de noordrand van bedrijvenpark HoogTij. De kavel is langgerekt van vorm en gelegen tussen het Justitieel Complex Zaanstad en de ecologische zone langs de Noorder- IJ en Zeedijk.

3.2 Projectscope

De scope van het project betreft het ontwerpen, realiseren en 15 jaar onderhouden van een nieuwe huisvesting. Een gebouw van ca. 7.500m² BVO op een terrein van ca. 14.000m² inclusief opstallen en terreinvoorzieningen zowel boven als onder maaiveld.

Gebouw

Eén deel van het gebouw bestaat uit kantoor- en vergaderruimten, opleidingsruimten zoals een leslokaal en diverse oefenruimten en ruimten voor executieven zoals kleedruimten en opslagruimten. Het andere deel -ongeveer de helft- bestaat uit voertuigenstalling voor een groot aantal diverse voertuigen, variërend van personenwagens tot vrachtwagens met oplegger.

Terrein

Grenzend aan het gebouw moet een beveiligde parkeervoorziening komen voor 180 personenauto's, een stalling voor fietsen, brommers en motoren voor medewerkers en 10 onbeveiligde parkeerplekken voor bezoekers.

Installaties, ICT en losse inrichting

De gebouwgebonden én de gebruikersinstallaties maken onderdeel uit van de scope. Van de ICT-installaties vallen enkel de niet-actieve componenten binnen de scope, de actieve componenten worden door de DJI-SSC-I geleverd en geïnstalleerd. Het ontwerpen, adviseren en inventariseren van alle losse inrichting maakt onderdeel uit van de scope. De levering en plaatsing van losse inrichting is voor kosten van de opdrachtgever.

3.3 Huidige situatie

In de voorfase van het project heeft het RVB in samenwerking met DJI en DV&O diverse producten opgesteld. Bestaande uit een ruimtelijk programma van eisen, bijbehorende relatieschema en scenario's voor de verschillende gebruiksprocessen van DV&O. Op basis hiervan is door het RVB een referentieontwerp opgesteld voor het gebouw t.b.v. het vaststellen van financiële en kwalitatieve kaders. Het referentieontwerp bestaat uit plattegronden, gevels en doorsneden. Daarnaast is door het RVB een referentieontwerp

voor de buitenruimte opgesteld. Voor beiden zijn referentiebeelden verzameld van goede voorbeelden voor het exterieur, interieur en het terrein. Deze beelden vormen ook de kaders voor de eisen t.a.v. belevingswaarden. Om de klant en gebruiker beter inzicht te geven in over de vertaling van hun behoefte naar eisen voor de vraagspecificatie, zijn enkele 3D-animaties gemaakt.



Ligging van kavel De Smeet, foto: RVB-viewer

Plangebied, foto's: RVB



3.4 Vooronderzoek

Naast de functionele, architectonische en landschappelijke studies zijn diversen vooronderzoeken uitgevoerd. Alle relevante informatie en vooronderzoeken zullen gedeeld worden met de gegadigden na de selectiefase.

Stikstof- en natuurwaardentoets

Om meer zekerheid te krijgen of dit project last heeft van stikstofdepositie is ter indicatie een aeriusberekening (conform rekenmodel okt. 2020) opgesteld van zowel de bouw- als de gebruiksfase. In de bouwfase is berekend dat er een depositie zal zijn van 0,05 mol/ha/jaar. Naar aanleiding van deze uitkomst is een ecologische voortoets uitgevoerd omdat op circa 500 meter afstand van de bouwlocatie het Natura 2000-gebied Polder Westzaan is gelegen. Op minder dan 100 meter ligt een weidevogelleefgebied.

Daarnaast is in 2019 een toets natuurbescherming uitgevoerd. De conclusie van deze quick-scan is dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten. Tevens zijn er geen effecten op beschermde soorten te verwachten. Gebiedsbescherming in het kader weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde.

Verkennd bodemonderzoek

In 2020 is een verkennend bodemonderzoek incl. PFAS uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de bovengrond niet verontreinigd is maar dat de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB. Zowel de boven- als de ondergrond zijn op basis van de onderzocht stoffen uit het NEN-pakket en PFAS (toetsing landelijk beleid) 'Altijd toepasbaar'. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters (inclusief PFAS).

Ten tijde van de publicatie van dit informatiedocument wordt er nog een geotechnische onderzoek uitgevoerd. De resultaten zullen bij start van de dialoofase met de gegadigden worden gedeeld.

3.5 Disciplines & integraliteit

De te betrekken disciplines zijn: ontwerp/(interieur/landschaps)architectuur, installatieadvies E&W, constructieadvies, transporttechniek, constructie, bouwfysica, duurzaamheid, beveiligingstechniek, ICT, onderhoud, kwaliteitsborging, projectmanagement en bouwbegeleiding.

Alle voor deze opdracht benodigde ontwerp-, realisatie- en onderhoudsdisciplines dienen integraal te zijn voorzien. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

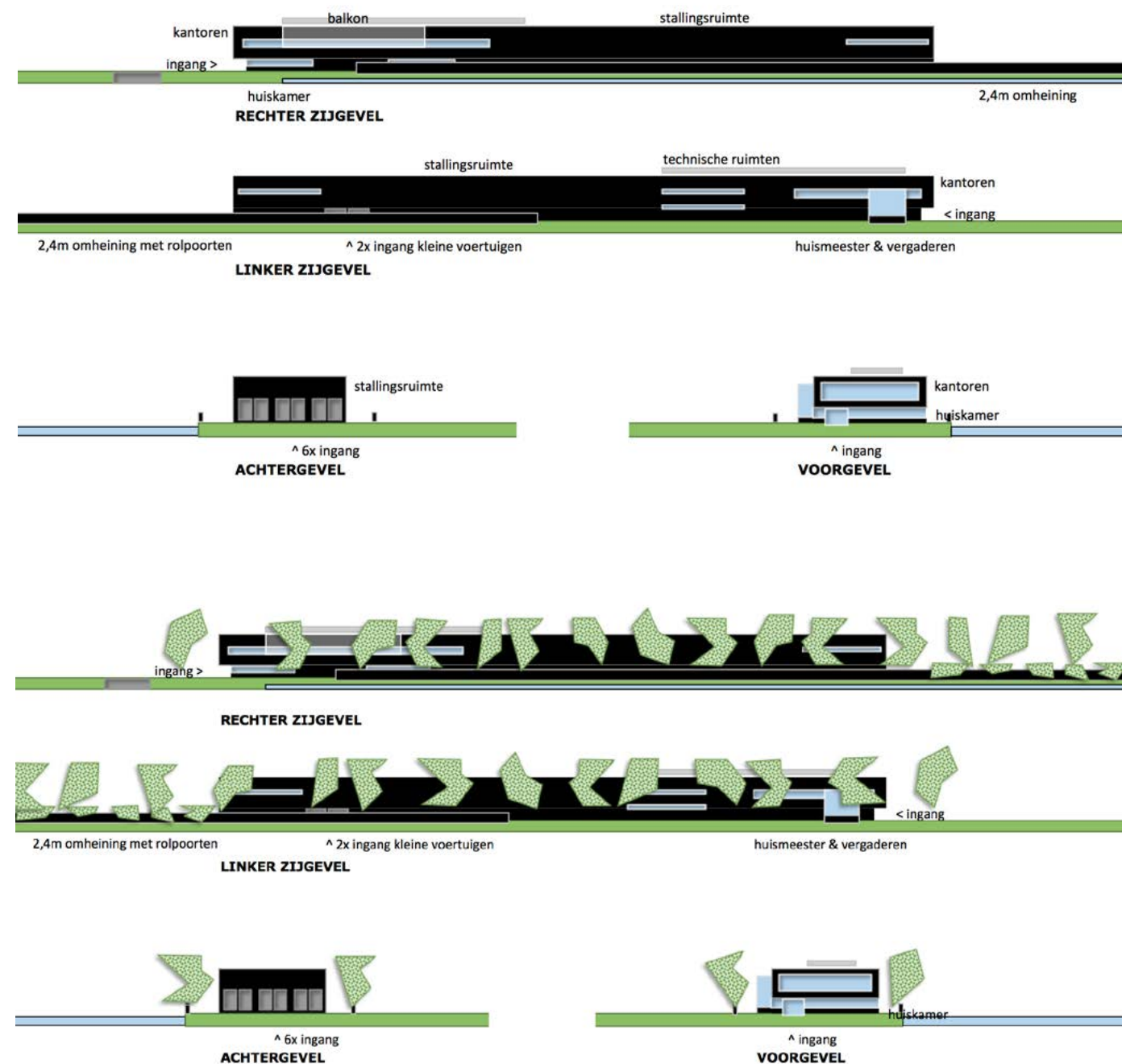


Foto: google maps



De schema's, plattegronden en profielen in dit document zijn het resultaat van ruimtelijke verkenningen van ambities i.s.m. DV&O en dienen als referentie.

3.6 Stakeholders en samenwerkingspartners

JC Zaanstad

Ten zuiden van de bouwka­vel grenst aan de toegangsweg de Smeet [JC Zaanstad](#). Deze penitentiare in­rich­ting is door middel van een PPS constructie gerealiseerd en opgeleverd in 2016. Het consortium Piz BV is verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van het complex gedurende 25 jaar. Een belangrijk aandachtspunt voor de opgave van DV&O is dat er vanuit gedetineerde gebied geen zicht is op de kentekens van de auto's van medewerkers DV&O die op de openbare weg staan te wachten voor het hekwerk en op het parkeerterrein geparkeerd staan. Het RVB heeft in de voorfase uitgezocht vanaf welke posities gedetineerden zicht zouden kunnen hebben op de voertuigen.

Gemeente Zaanstad

De [Gemeente Zaanstad](#) is vergunningverlener van de omgevingsvergunning.

HoogTij

Eigenaar van het bedrijventerrein. [HoogTij](#) is een samenwerking van gemeente Zaanstad, provincie en havenbedrijf Amsterdam. Voor het bewaken en adviseren omtrent de kwaliteit van de gebouwde omgeving (gebouw en buitenruimte) heeft HoogTij een Kwaliteitsteam (Q-team HoogTij) geformeerd. Dit kwaliteitsteam adviseert de welstandscommissie van de gemeente Zaanstad.

Omwonenden

Aan de overzijde van de straat De Kleine Steng grenzen de achtertuinen van bewoners die wonen aan De Veldweg. Vanuit hun achtertuin kunnen de bewoners de nieuwe huisvesting van DV&O zien.

De bouwka­vel voor DV&O bevindt zich aan de rand van het bedrijvenpark en grenst aan een groene zone. Aan de noordzijde van het kavel ligt een water. Aan de overzijde van dit water ligt een fiets- en wandepad. Vanuit deze zijde is er vrij zicht op de DV&O locatie.

recreatief fietsroutenetwerk in nabije omgeving,
foto: HoogTij/ www.hoogtij.zaanstad.nl



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

[Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier](#) is eigenaar van het aangrenzende water.

Omgevingsdienst Noord-holland Noord

De provincie heeft de behandeling van de vergunning wet natuurbescherming ondergebracht voor deze regio bij de [Omgevingsdienst Noord-holland Noord](#).

Dienst Justitiële Inrichting - Directie Facilitair, Huisvesting en Inkoop

[Dienst Justitiële Inrichting](#) - Directie Facilitair, Huisvesting en Inkoop is Opdrachtgever van het Rijksvastgoedbedrijf voor dit project.

Dienst Vervoer & Ondersteuning

[Dienst Vervoer & Ondersteuning](#) is de toekomstige gebruiker van deze huisvesting.

Dienst Justitiële Inrichting - Facilitair bedrijf

Verantwoordelijk voor de facilitaire zaken bij DV&O zoals levering en plaatsing van de losse inventaris, koffieautomaten, schoonmaak, vuil ophaal etc.

Dienst Justitiële Inrichting - Shared Service Center ICT

[DJI SSC-I](#) is de ICT-dienstverlener van de Dienst Justitiële Inrichtingen van het ministerie van Justitie en Veiligheid. DJI SSC-I ontwikkelt, bouwt en beheert ICT-werkplekken, applicaties en infrastructuur.

Entree JC Zaanstad, foto: RVB/Arenda Oomen



gemeente Zaanstad
ZNSTD

4. AANBESTEDINGPROCES

4.1. Design Build en Maintain opdracht

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ervoor gekozen om deze opgave op de markt te zetten als een Design & Build opdracht met hieraan gekoppeld een onderhoudsperiode van 15 jaar en twee jaar voor de groenvoorziening (DBM). Het Rijksvastgoedbedrijf is ervan overtuigd dat op deze wijze de kritische succesfactoren van de opgave door een opdrachtnemer in samenhang kunnen worden opgepakt.

Deze DBM opdracht omvat:

- Ontwerp: bedenken en technisch uitwerken van het ontwerp
- Uitvoering: Realiseren van het ontwerp,
- Onderhoud: Uitvoeren van het onderhoud met als doel het in stand houden van het werk

De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode vanaf start opdracht tot en met oplevering van het project en vervolgens voor een periode van 15 jaar voor het Meerjarig Onderhoud. De genoemde data en/of looptijd zoals vermeld in de contractdocumenten zijn leidend.

Geplande doorlooptijden:

- DB fase, 2 jaar
- Meerjarig Onderhoudsfase, 15 jaar
- Groenonderhoud, 2 jaar i.v.m. garantie

4.2 Contract

Contractvorm

De basisovereenkomst wordt gesloten op basis van de UAV-gc 2005 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen).

Als contractvoorwaarde geldt dat de door de opdrachtnemer ingeschakelde architect en landschapsarchitect ingeschreven moeten zijn in het architectenregister.

4.3 Vergoedingen en betalingsmechanisme

Tijdens de overeenkomst ontvangt de projectpartner op verschillende momenten een vergoeding. Hieronder volgt een toelichting van het principe per fase. NB. De bedragen kunnen nog wijzigen, er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

Dialoogfase

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het

Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. Na selectie nemen maximaal drie gegadigden deel aan de dialoog- en inschrijvingsfase. Elk van deze gegadigde ontvangt een tendervergoeding van € 115.000,- exclusief BTW indien een geldige inschrijving is ingediend.

Ontwerp- en realisatie- en onderhoudsfase

Voor het uitvoeren van de ontwerp-, realisatie- en onderhoudsfase maken we gebruik van een plafondbedrag. Op basis van de projectscope is dit bedrag € 27.400.000,- exclusief BTW. Dit bedrag is na een zorgvuldige raming tot stand gekomen. In de onderhoudsfase ontvangt onze projectpartner voor het onderhoud over 15 jaar een jaarlijks lineair oplopende periodieke vergoeding, gerelateerd aan verwachte intensivering onderhoud. De vergoeding betreft het onderhoud van de huisvesting exclusief de groenvoorziening en betreft het preventief, correctief en vervangingsonderhoud, bedrijfsvoering en voldoen aan de Wet en Regelgeving. De projectpartner kan niet inschatten wat de prijsontwikkeling is voor onderhoud. Daarom zal het RVB dit bedrag indexeren.

Plangebied, foto: RVB



4.4 Aanbestedingsprocedure

De aanbesteding verloopt volgens de Europese Concurrentiegericht dialogo uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in fasen plaatsvindt.

In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal drie gegadigden te selecteren die worden toegelaten tot de dialoog- en inschrijvingsfase.

Dialoogfase

De dialoog heeft tot doel de aanbesteder en de deelnemers de gelegenheid te bieden tot het verhelderen van de vraag en het optimaliseren van de oplossingsrichting.

Uitgangspunten hierbij zijn;

- Tweerichtingsgesprek, open sfeer en elkaar bevragen;
- Focus op succesfactoren van de opgave en risico's die dit succes in de weg kunnen staan.

De dialoog bestaat uit;

- Een informatiesessie/locatiebezoek
- Drie dialooggesprekken (per geselecteerde deelnemer), gericht op bespreken van het eisenpakket, de belangrijkste risico's en de oplossingsrichtingen

Na de dialoogfase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Planning op hoofdlijnen

1. Aankondiging (aanvang selectiefase): medio april 2021
2. Aanvang dialoog- inschrijvingsfase: + 3 maanden
3. Opdrachtverstrekking: + 12 maanden

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning.

Uitgangspunten Selectie en Gunning

Voor de geschiktheid van gegadigden zal worden gekeken naar de volgende items:

- Certificering ISO 9001:2015
- Bekwaamheid en kundigheid aansturen multidisciplinair team onder kwaliteitsborging
- Bekwaamheid en kundigheid onderhouden gebouw
- Bekwaamheid en kundigheid ontwerpen integrale beveiliging

Bij de nadere selectie van drie partijen zal worden gekeken naar de mate waarin het consortium aantoont een goede invulling te geven aan:

- Vakkundig ontwerpen

Voor de gunning aan één partij wordt gekeken naar de mate waarin gegadigde invulling geeft aan (in volgorde van belangrijkheid):

- Kwaliteit ontwerp
- Duurzaamheid, circulariteit en onderhoudbaarheid
- Samenwerking
- Kwaliteitsborging
- Verificatie

Meer weten over de aanbestedingsprocedure?

Zie de aanbestedingsleidraad aanmeldingsfase (met hierin o.a. de selectieprocedure) en de aanbestedingsleidraad dialoog- en inschrijvingsfase (met hierin o.a. de gunningsprocedure) op TenderNed.

•



5. CONTRACTBEHEERSING

Van opdrachtnemer wordt verlangd dat het project onder kwaliteitsborging wordt gerealiseerd. Het is derhalve aan opdrachtnemer om de eisen te analyseren en om aan te tonen dat het resultaat voldoet aan hetgeen op grond van de overeenkomst wordt verlangd. De opdrachtgever zal zich doormiddel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie (UAV-GC), overtuigen dat het kwaliteitssysteem van opdrachtnemer in beginsel vertrouwen geeft dat het werk en de werkzaamheden aan de gestelde eisen zullen gaan voldoen.

De audits worden op basis van het risicoregister ingepland en richten zich op de werking van het kwaliteitsmanagementsysteem en de betrouwbaarheid van de registraties van de opdrachtnemer. De audits zijn een mix van systeem-, proces- en producttoetsen. Deze werkwijze noemt de opdrachtgever: Systeemgerichte Contract Beheersing (SCB).

Meer informatie over de werkwijze van het RVB? Zie de website van [het Rijksvastgoedbedrijf](#).

Plangebied, foto: Google maps





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*