



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kantoor Vol Afval

De presentatiefile is informatief van aard. De informatie zoals opgenomen op het TenderNed-dashboard van de aanbesteding en in de actuele aanbestedingsleidraden en contractdocumenten is leidend.

**Inlichtingenbijeenkomst
aanmeldingsfase**

6 januari 2022



Vanochtend

- 10:30 Welkom
- 10:35 Voormalig vliegveld Valkenburg
- 10:50 Kantooromgeving '...Vol Afval'
- 11:05 Aanbestedings en samenwerkingsvorm
- 11:20 Vragen (via chatfunctie)
- 11:55 Afsluiting



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

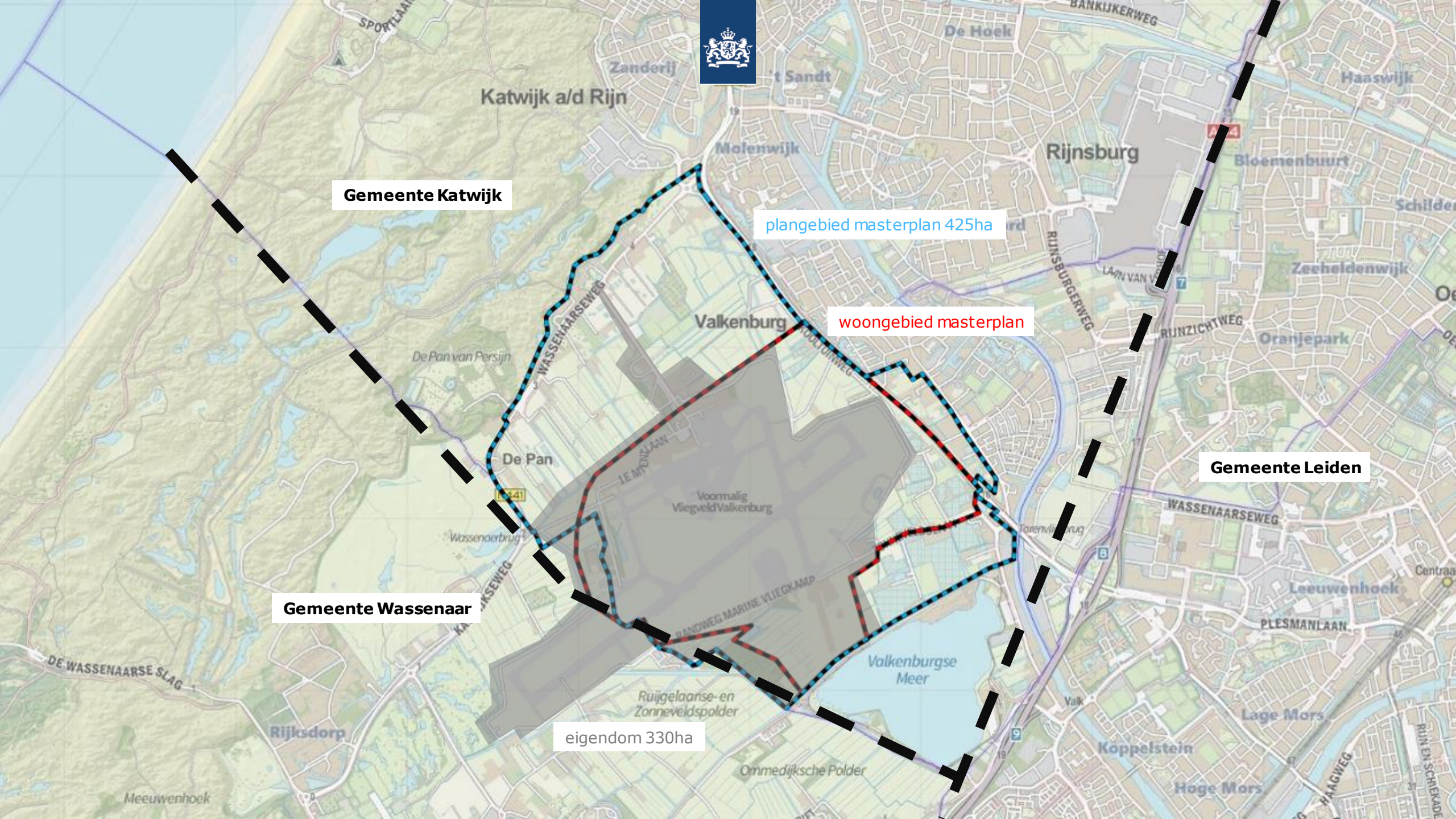
Voormalig Vliegveld Valkenburg

Informatiebijeenkomst Kantoor vol Afval

Sevan Markerink – Projectleider

6 december 2022





Gemeente Katwijk

plangebied masterplan 425ha

woongebied masterplan

Gemeente Leiden

Gemeente Wassenaar

eigendom 330ha



Opgave RVB

Transformatie voormalig Vliegveld Valkenburg tot hoogwaardig, duurzaam woongebied:

- **5.600 woningen**
- Waarvan **500 woningen** in een **Topwoonmilieu**
- **Energieneutraal**; het masterplan is BREEAM-gecertificeerd ('outstanding' = 5 sterren)
- Goed ontsloten en ingepast in het **landschap**
- Versterking **ecologische verbinding** tussen duinen en Groene Hart
- Ruimte voor 20ha hoogwaardig **werkpark**



PROJECT VALKENBURG IN CIJFERS



120.000 TON
BETONGRANULAAT
HERGEBRUIKT



100.000
TON ASFALT
HERGEBRUIKT

4



BUNKERS
GESLOOPT



20.000
TON SILEX
HERGEBRUIKT



40.000
TON PUIN
HERGEBRUIKT



3.000 M³ EPS
AFGEVOERD



3.971
STUKS OF DELEN VAN
MUNITIE GERUIMD

1 KM



RIOOLBUIZEN
HERGEBRUIKT

4

**BRANDSTOF-
TANKS**
GESLOOPT



± 50.000 TON
VERVUILDE GROND AFGEVOERD EN
AANGEVULD MET SCHONE GROND

heijmans

Ontmanteling

90% hergebruik

Vast te stellen / te behouden structuren:

- Gebiedsontsluitingsweg 50km/h
- Gebiedsontsluitingsweg 30km/h
- Lokale weg 30km/h
- (Regionaal) fietslaan
- Tweerichting fietspad
- Eenrichting fietspad
- Bestaand fietspad
- Knoppunt
- HOV Route
- Bushalte
- N206
- Bestaand bronpunt / identiteitsdrager
- Kabels trace
- Deelgebieden
- Limesstrook
- In-situ locatie
- Groenblauw netwerk
- Bevaarbaar water
- Onbevaarbaar water
- Bestaande gebouwen
- Belangrijke gebouwen

Indicatieve / te continueren structuren:

- Indicatief (regionaal) fietslaan
- Indicatief fietspad
- Entree ontwikkelveld
- Indicatief water ontwikkelveld
- Indicatief watergang / stadsbeek
- Indicatief doorzetten structuur
- Nieuw bronpunt / identiteitsdrager
- Accent (gebouwen)
- Retail centrum (gemengde wonen functies)
- School
- HOV cluster met programma
- Kerk
- Gezondheid- en zorgcentrum
- Indicatieve inpassing programma
- Korte landingsbaan



Startlocatie

Raamwerkkaart

(bron: KCAP, 2019)

0 100 200 300 400 500 m



0 6 minuten



0 2 minuten



0 1 minuut

Boulevard
Katwijk aan Zee
lengte: 1,75 km



Leiden >

Leiden

N206

ontsluiting oost

Valkenburg

Valkenburgse Meer

Ommedijkse po

ontwerpgebied

verkeerstoren

bunkerbos

helofytenfilter

Zonnevelds polder

VIP gebouw

hangaargebied

tankgracht

Mient Kooltuin

Startlocatie

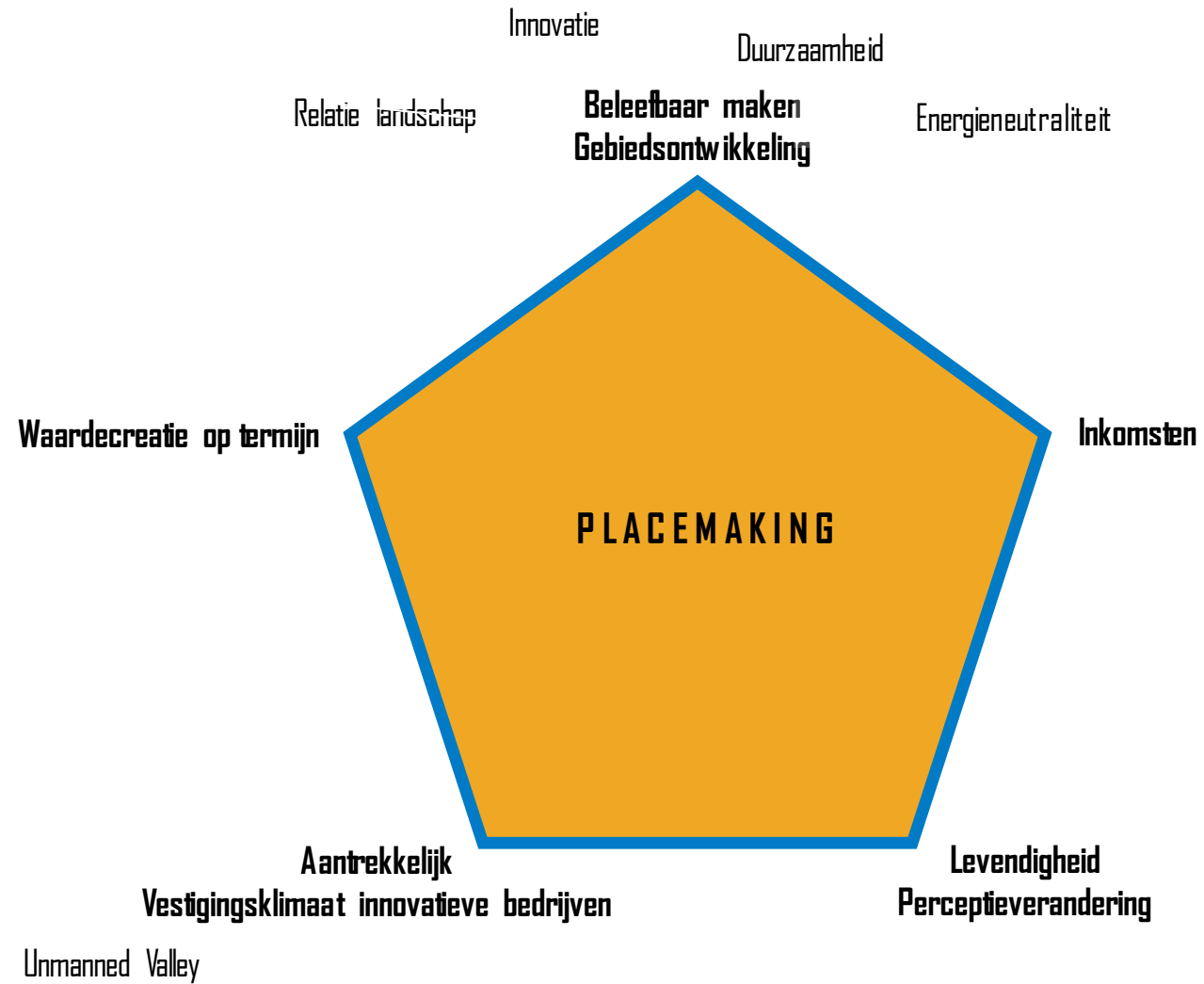
Eerste 500-1500 woningen



Gebiedsontwikkeling



40.000m² Bestaand Vastgoed
> 2030



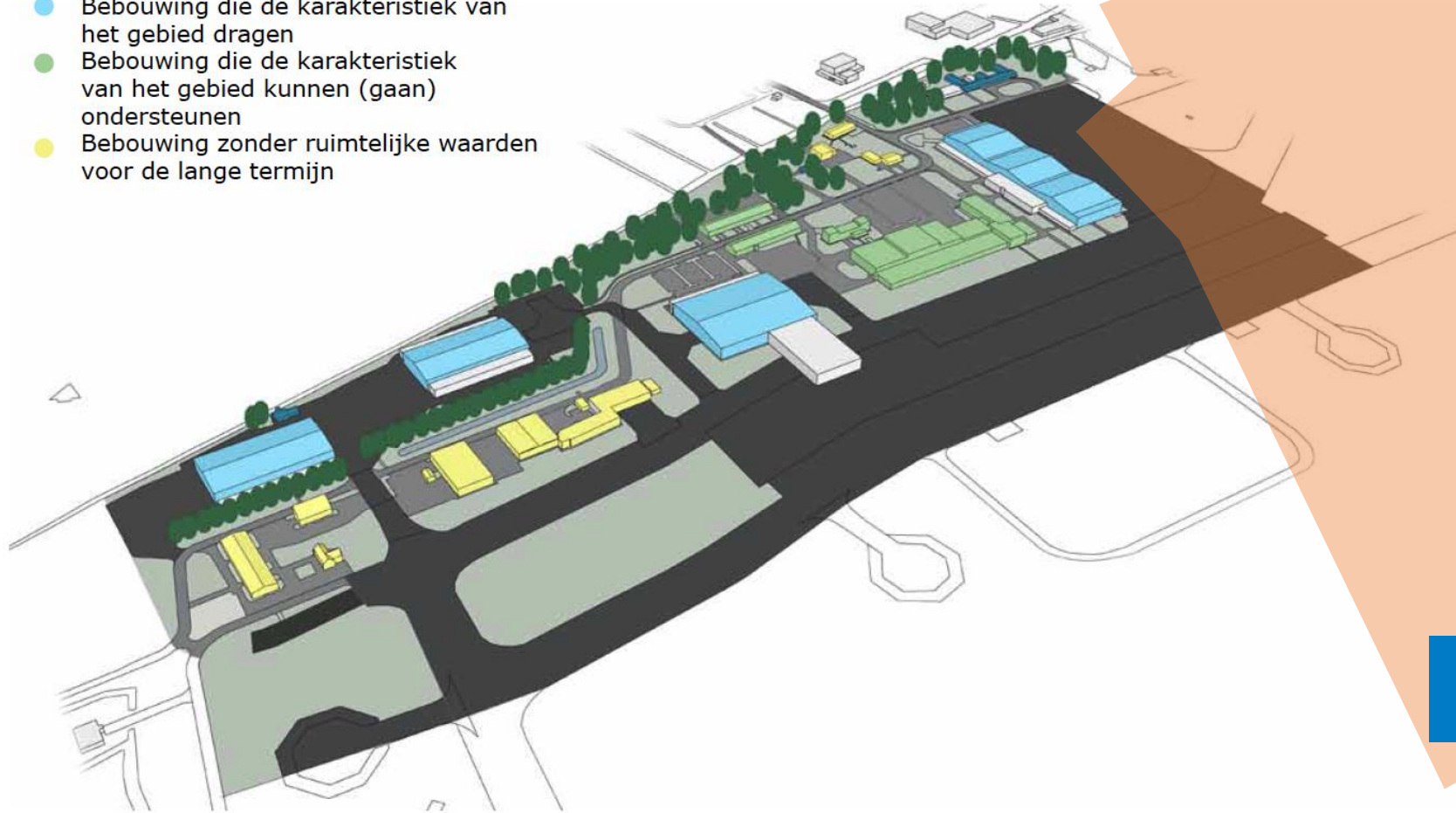


Inventarisatie



Structuur Kernobjecten

- Bebouwing die de karakteristiek van het gebied dragen
- Bebouwing die de karakteristiek van het gebied kunnen (gaan) ondersteunen
- Bebouwing zonder ruimtelijke waarden voor de lange termijn



Wonen

Kwaliteiten

Oog op toekomst



SVO

362

326

355

356

340

Transformatie

Buitenruimte en gebouwen



Gebouw 340

Status: afgerond





Gebouw 326

Status: opgeleverd in 2019



Ontwerp en advies: Superuse Studios



326

Hart House
UNIT 1
LEARNER DES





Gebouw 362

Status: opgeleverd in 2021



Ontwerp en advies: Superuse Studios



Gebouw 362

Status: opgeleverd in 2021







Gebouw 356





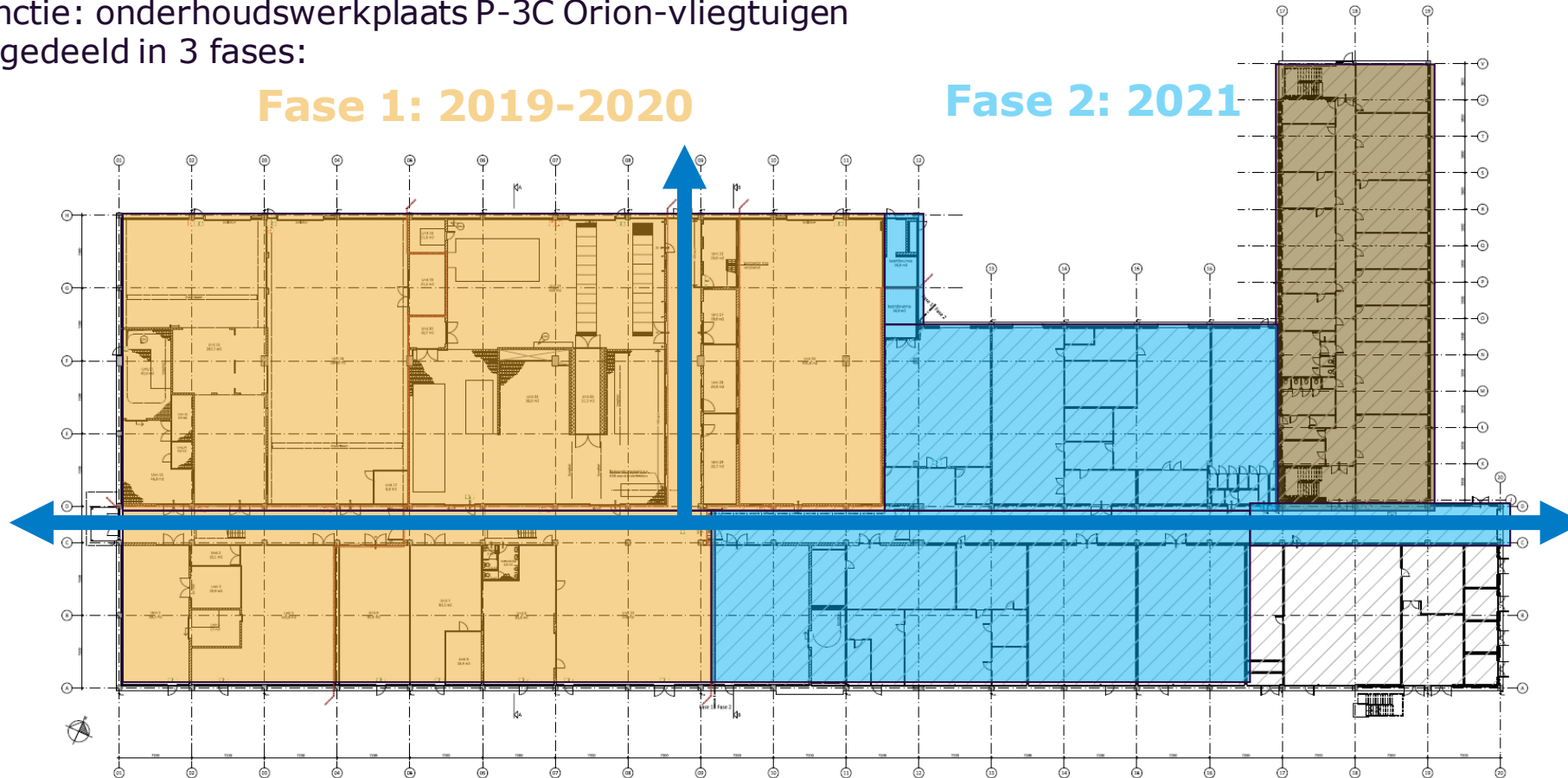
Gebouw 356

- Bouwjaar: 1982
- Oppervlak: ca. 8.000 m²
- Functie: onderhoudswerkplaats P-3C Orion-vliegtuigen
- Opgedeeld in 3 fases:

**Fase 3 (KaVA):
2022-2023**

Fase 1: 2019-2020

Fase 2: 2021





Gebouw 356 Fase 1 & 2

Status: opgeleverd in 2021



Ontwerp en advies: Superuse Studios

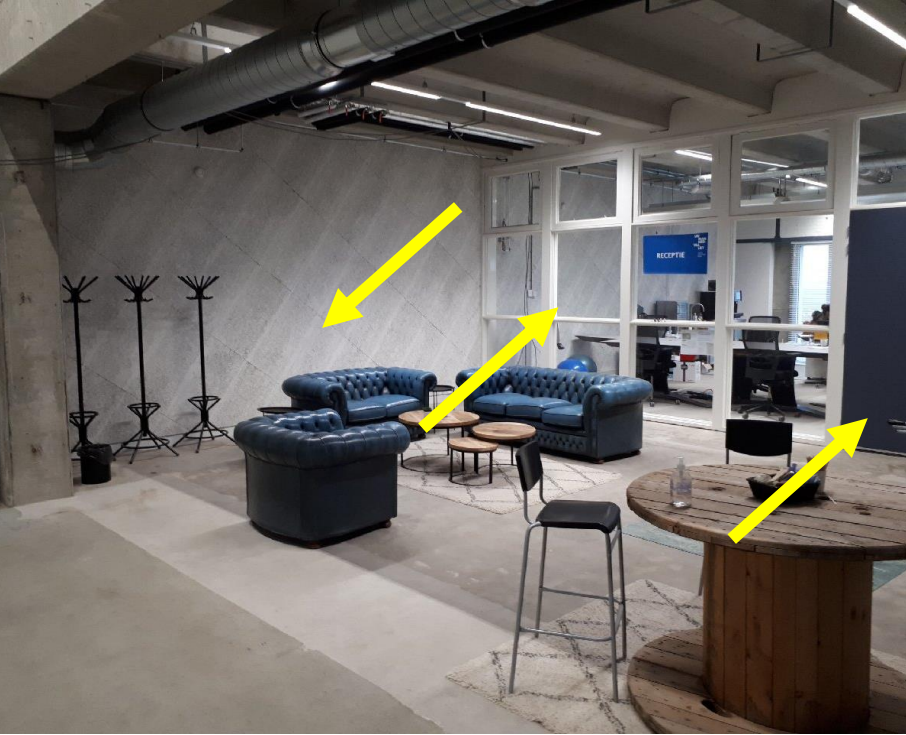


Gebouw 356 Fase 1 & 2

Status: opgeleverd in 2021











 Katwijk


AERIALTRONICS
COMMERCIAL UNMANNED AIRCRAFT SYSTEMS



 **Marshall**

**UN
MAN
NED
VAL
LEY**

 **DECK
180**


**DRONEFLIGHT
ACADEMY**

 **ATMOS UAV**

 **TU Delft**

 **DRONE
LIGHT
LABS.**

ELKAY
International Inc





Einde introductie

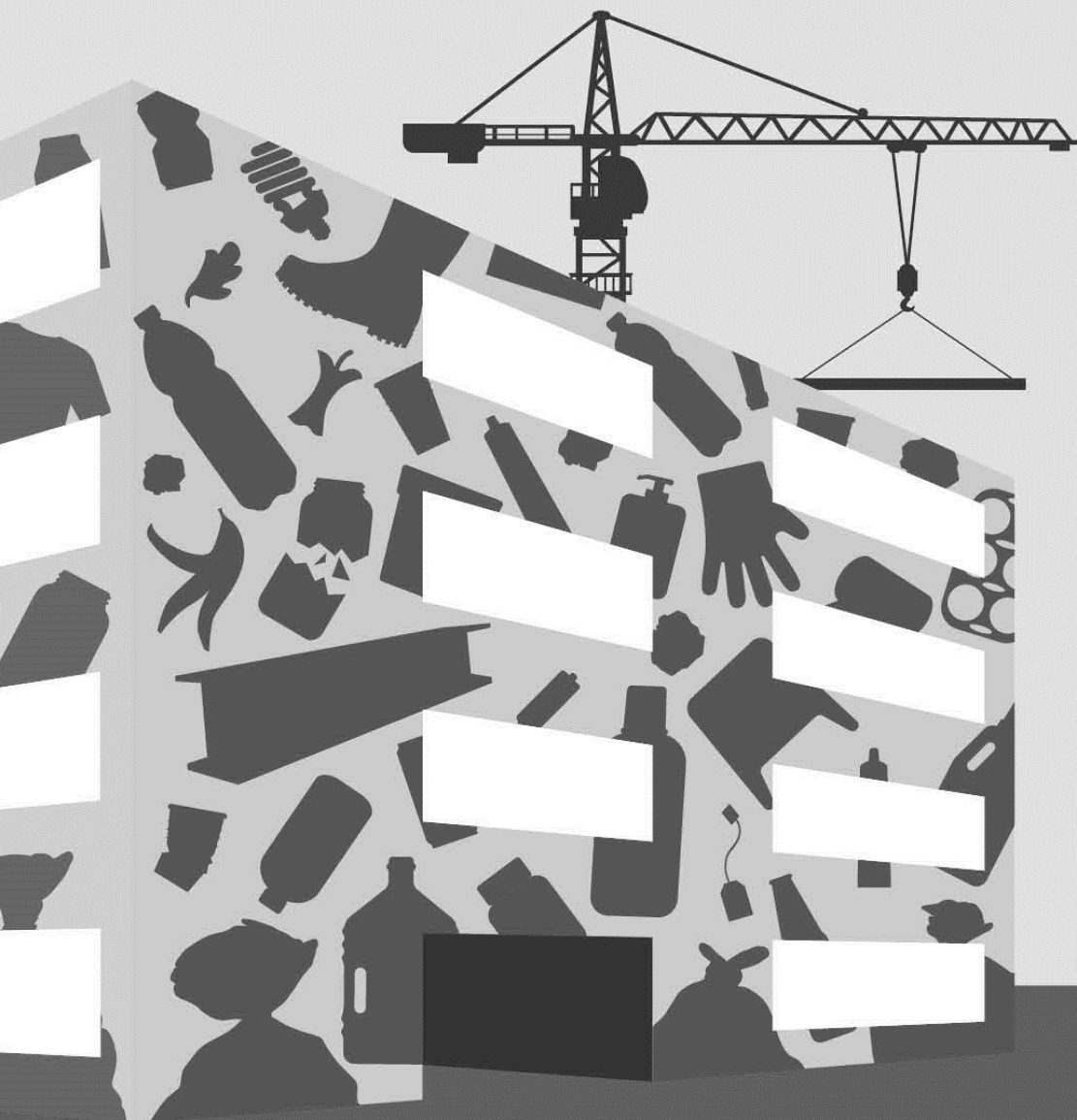


Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Kantooromgeving '...Vol Afval'

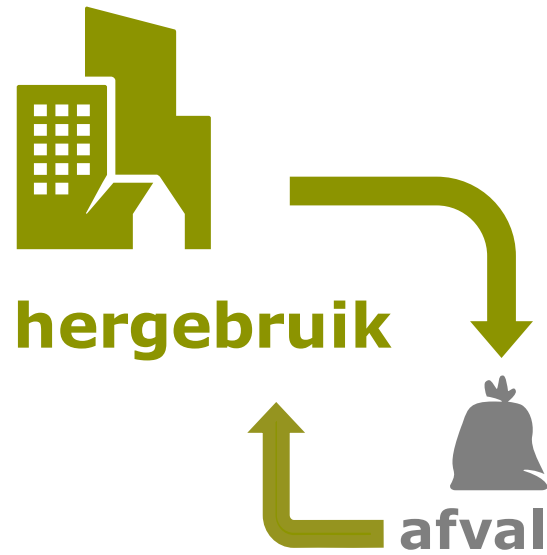
Informatiebijeenkomst Kantoor Vol Afval

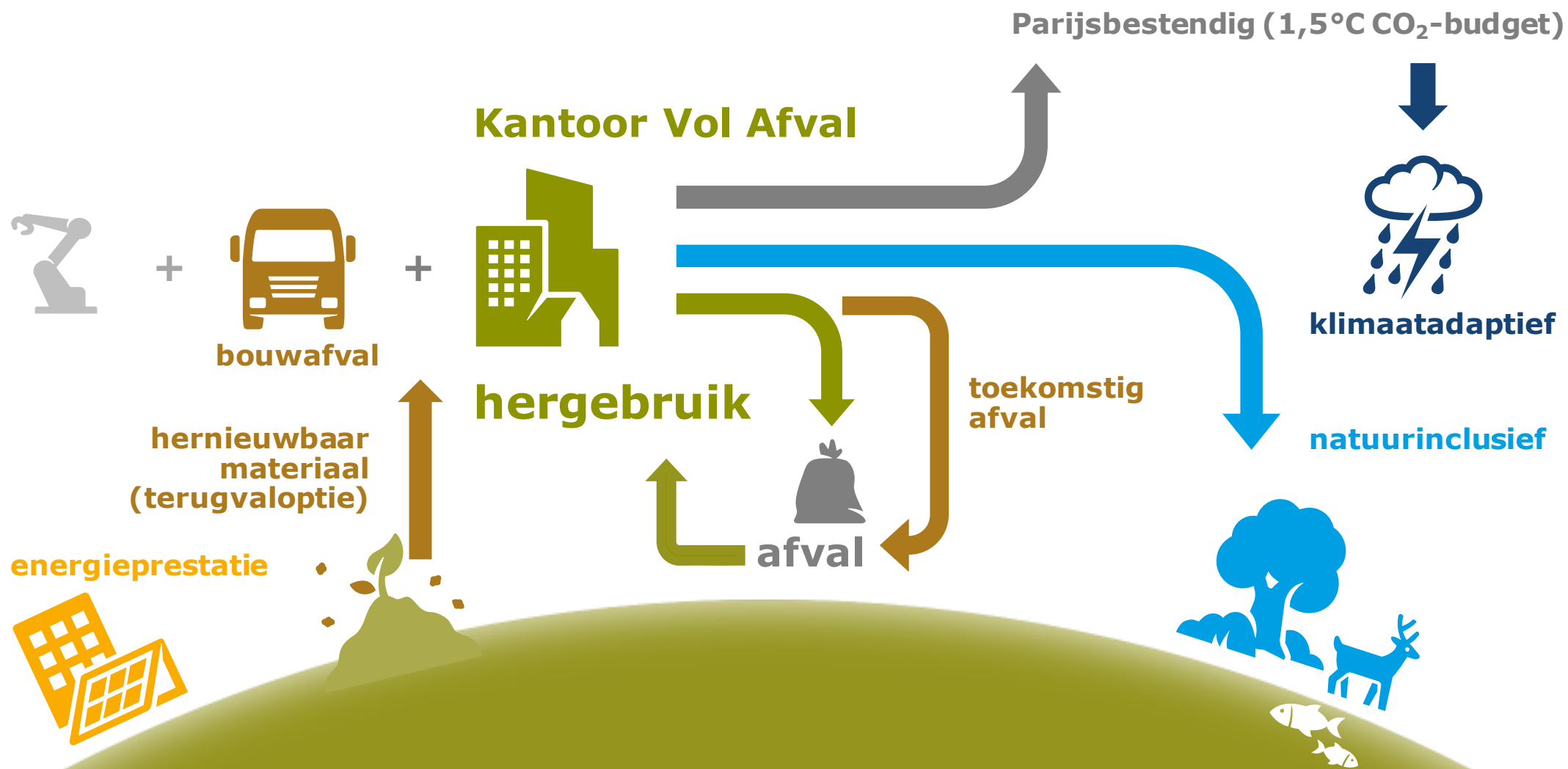
Jille Koop – Technisch Manager





Kantoor Vol Afval







Programma van ambities en eisen

1. Scope
2. Projectdoelen
3. Circulaire principes
4. Deelambities en eisen technische disciplines





Scope

1) Fase 3 circulair realiseren in bestaand kantoorgebouw 356 dat bestaat uit:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| a) kantooromgeving | (ca. 1760m ²) |
| b) centrale verkeersruimte en entree | (ca. 80m ²) |
| c) installatieruimte | (ca. 300m ²) |
| d) dakvlakken | (ca. 370m ²) |

2) Fase 3 ruimtelijk en technisch verbinden met:

- a) bestaande ontwerp en uitvoering fase 1 en 2,
- b) bestaande ontwerp en uitvoering buitenruimte,
- c) aanwezige installaties fase 1 en 2.



W5



Projectdoelen

In KaVA ...

1) ... ontwerpt en realiseert Opdrachtnemer een comfortabele en aantrekkelijke (rijks-)kantooromgeving binnen een taakstellend budget en geplande mijlpalen.





Projectdoelen

In KaVA ...

1) ... ontwerpt en realiseert Opdrachtnemer een comfortabele en aantrekkelijke (rijks-)kantooromgeving binnen een taakstellend budget en geplande mijlpalen.

2) ... ontwikkelt Opdrachtnemer kennis en oplossingen in samenspraak met RVB, die schaalbaar zijn naar volgende (rijks-)kantoren.



Projectdoelen

In KaVA ...

- 1) ... **ontwerpt en realiseert** Opdrachtnemer een comfortabele en aantrekkelijke (rijks-)kantooromgeving binnen een taakstellend budget en geplande mijlpalen.
- 2) ... **ontwikkelt** Opdrachtnemer kennis en oplossingen in samenspraak met RVB, die schaalbaar zijn naar volgende (rijks-)kantoren.
- 3) ... **maximaliseert** Opdrachtnemer hergebruik volgens de circulaire KaVA-principes.





Circulaire principes

1. voorkom materiaalgebruik en **behoud/handhaaf**,
2. ...hergebruik materialen op het vliegekamp,
3. ...hergebruik materialen buiten vliegekamp,
4. ...gebruik hernieuwbare materialen,
5. ...gebruik primair met gerecyclede content.





Circulaire principes

1. Voorkom materiaalgebruik en **behoud/handhaaf**,
- 2. ...hergebruik materialen op het vliegveld,**
3. ...hergebruik materialen buiten vliegveld,
4. ...gebruik hernieuwbare materialen,
5. ...gebruik primair met gerecyclede content.





Circulaire principes

1. voorkom materiaalgebruik en **behoud/handhaaf**,
2. ...hergebruik materialen **op het vliegekamp**,
- 3. ...hergebruik materialen **buiten vliegekamp**,**
4. ...gebruik hernieuwbare materialen,
5. ...gebruik primair met gerecyclede content.



Circulaire principes

1. voorkom materiaalgebruik en **behoud/handhaaf**,
2. ...hergebruik materialen **op het vliegkamp**,
3. ...hergebruik materialen **buiten vliegkamp**,
- 4. ...gebruik hernieuwbare materialen**,
5. ...gebruik primair met gerecyclede content.



Ambities en eisen

Ruimtelijke opgave en Architectuur

Bouwkunde en Veiligheid

Installaties en Gezondheid



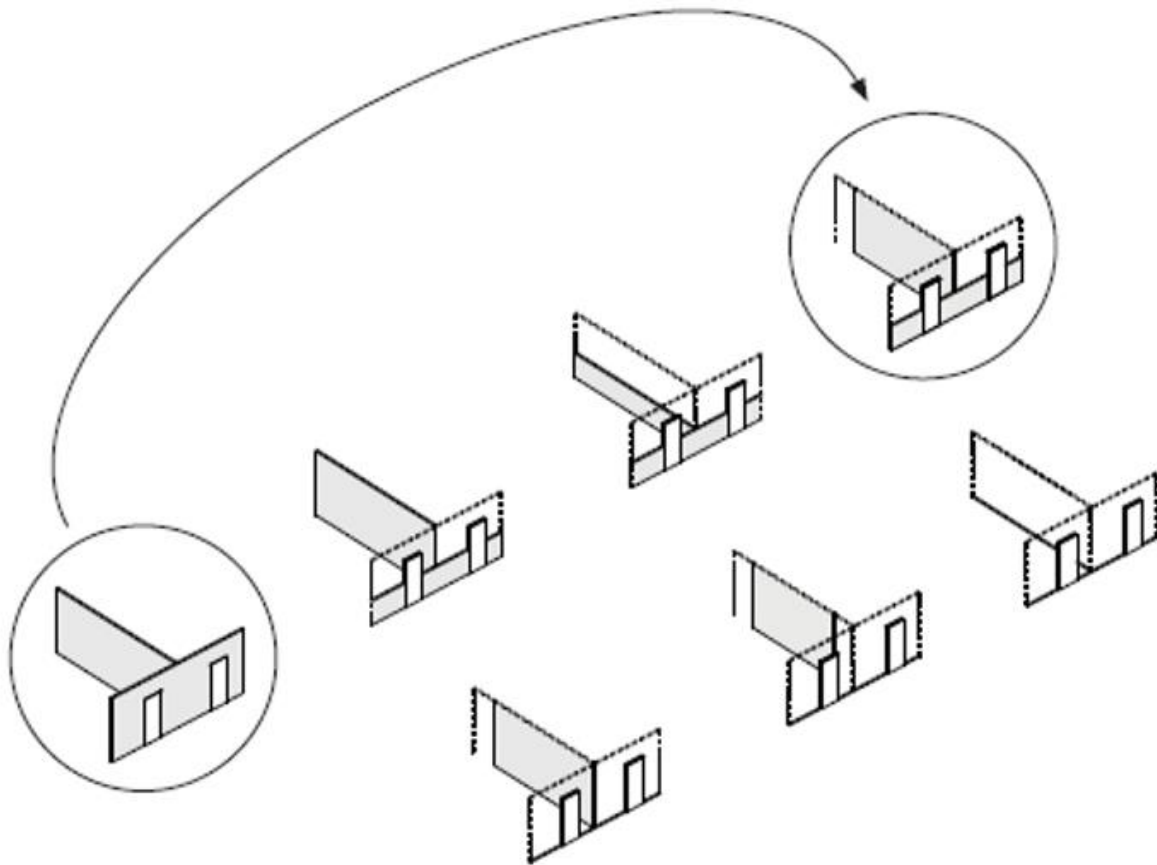


Bijvoorbeeld

Ruimtelijke opgave en Architectuur

Bouwkunde en Veiligheid

Installaties en Gezondheid





Bijvoorbeeld

Ruimtelijke opgave en Architectuur

Bouwkunde en Veiligheid

Installaties en Gezondheid





Bijvoorbeeld

Ruimtelijke opgave en Architectuur

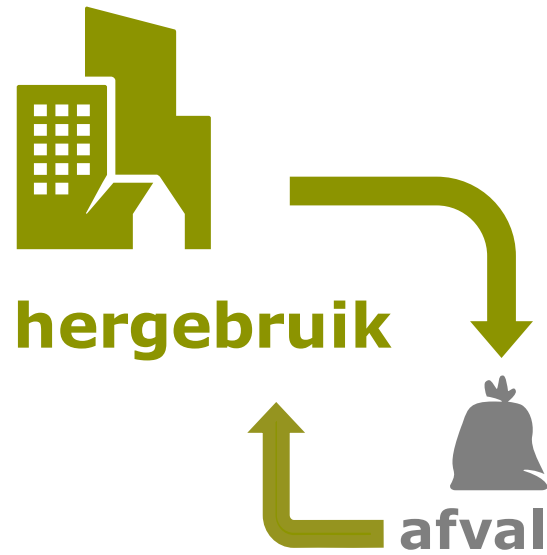
Bouwkunde en Veiligheid

Installaties en Gezondheid



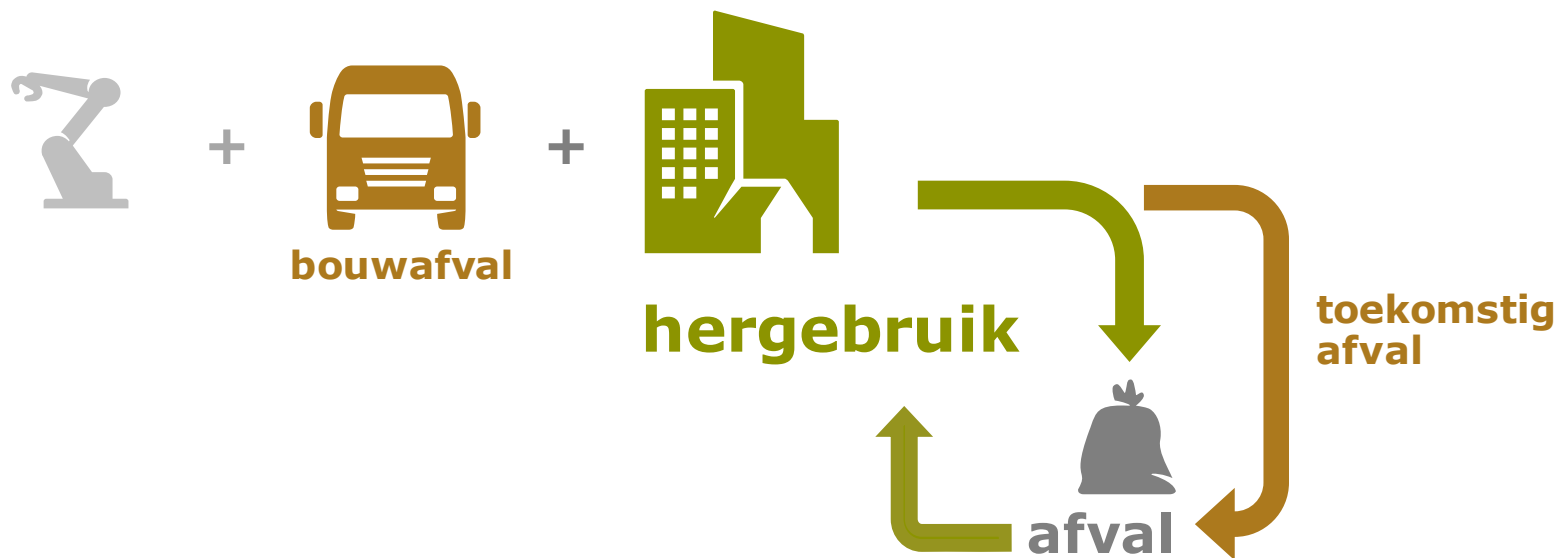


Kantoor Vol Afval





Kantoor Vol Afval





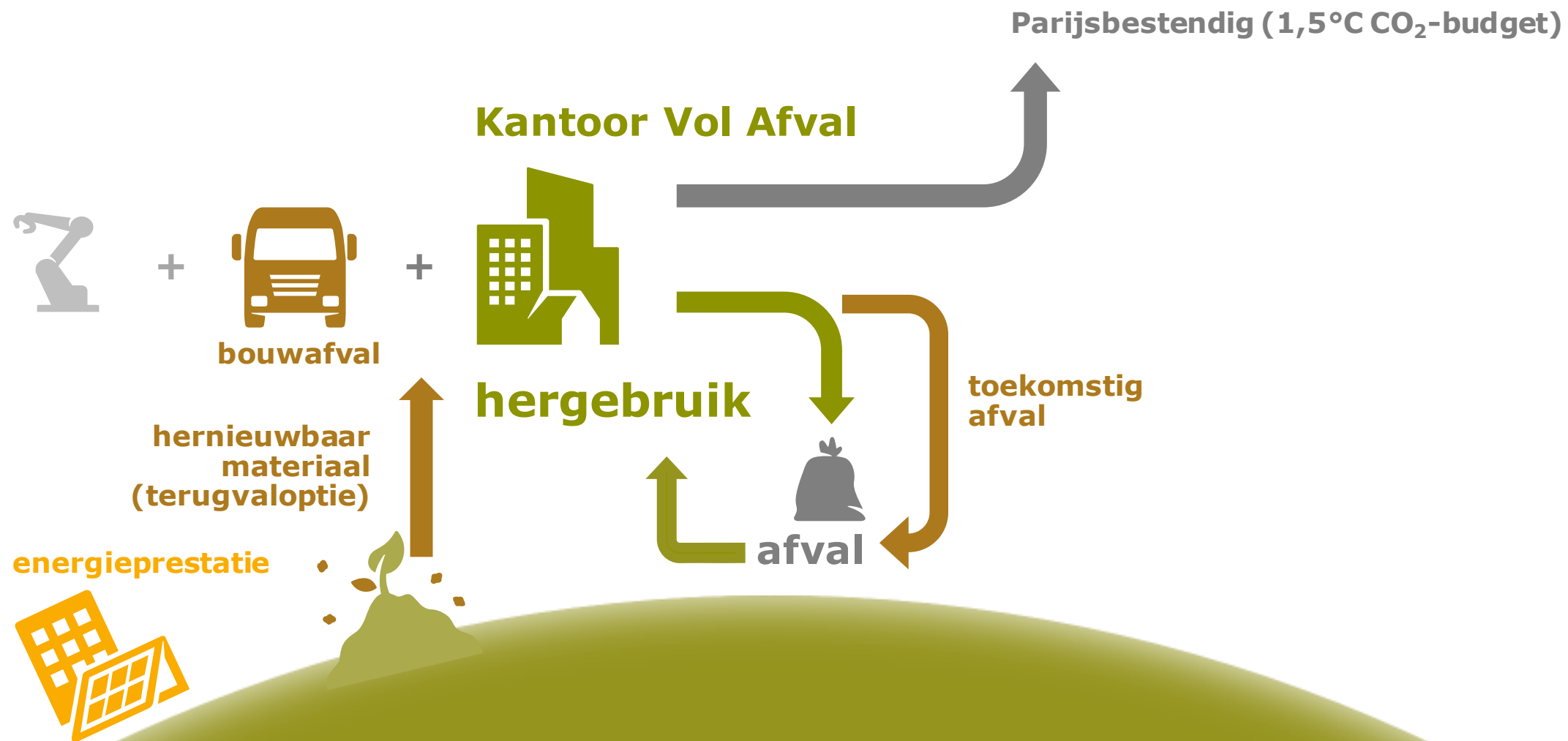
Kantoor Vol Afval

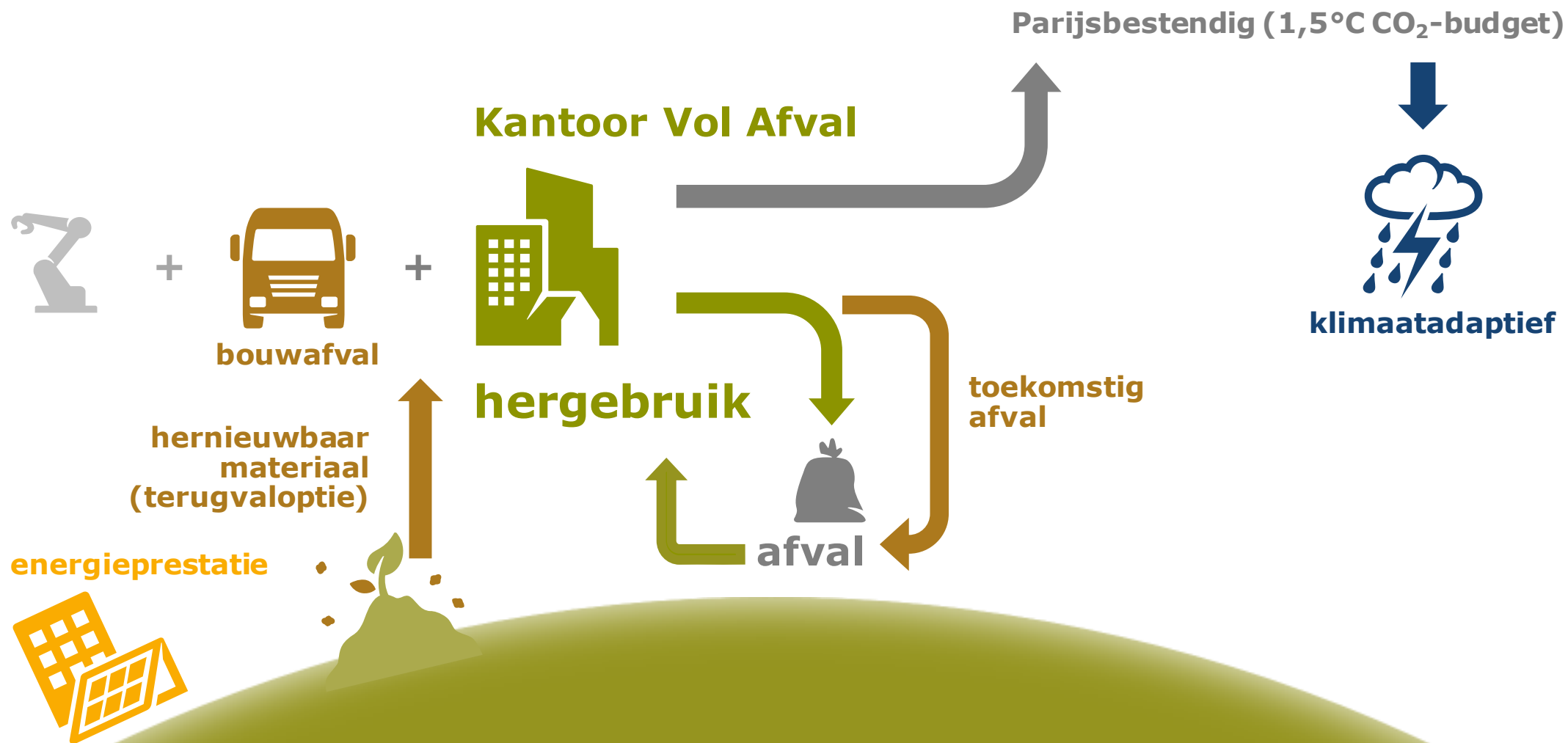


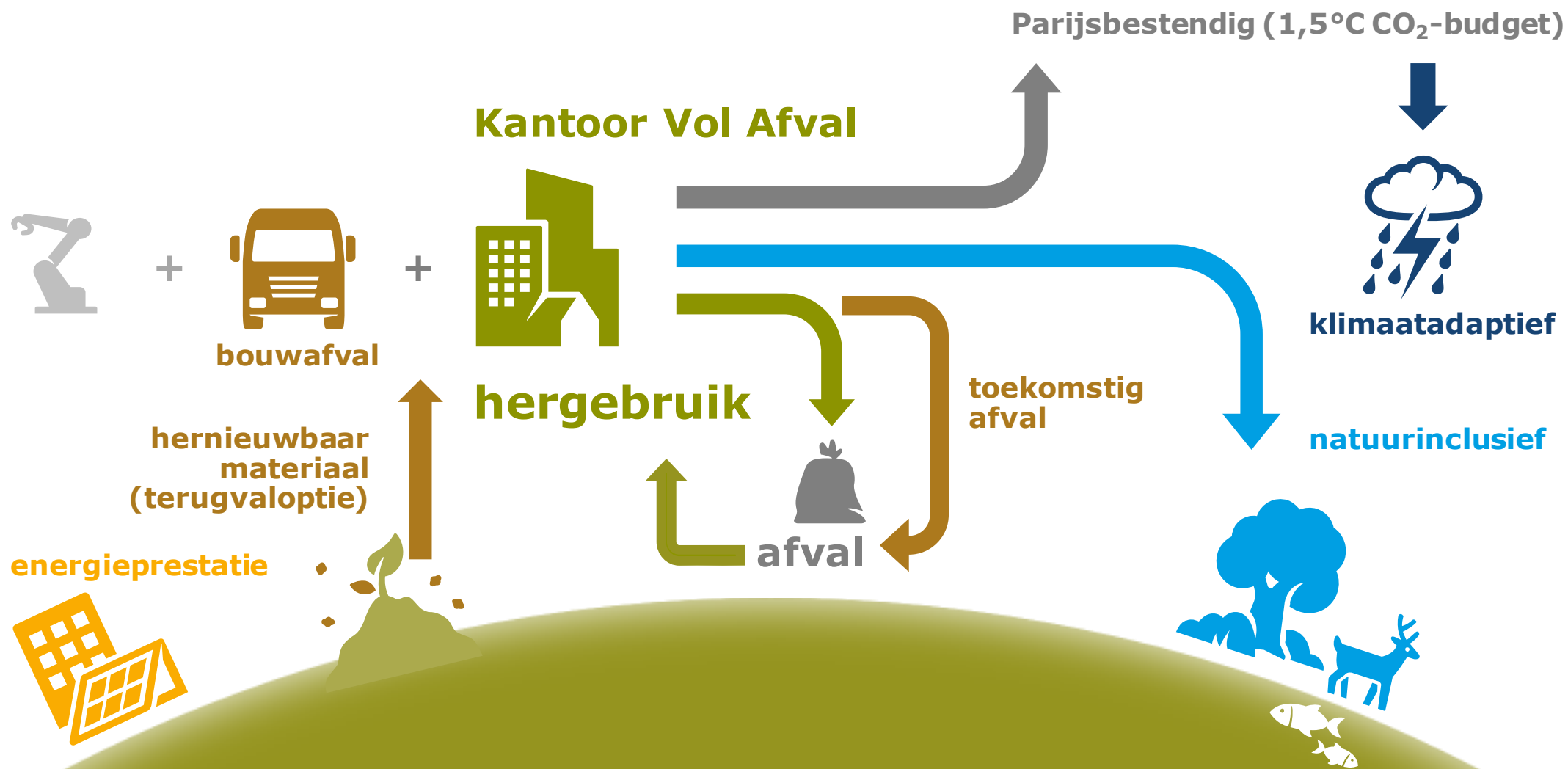


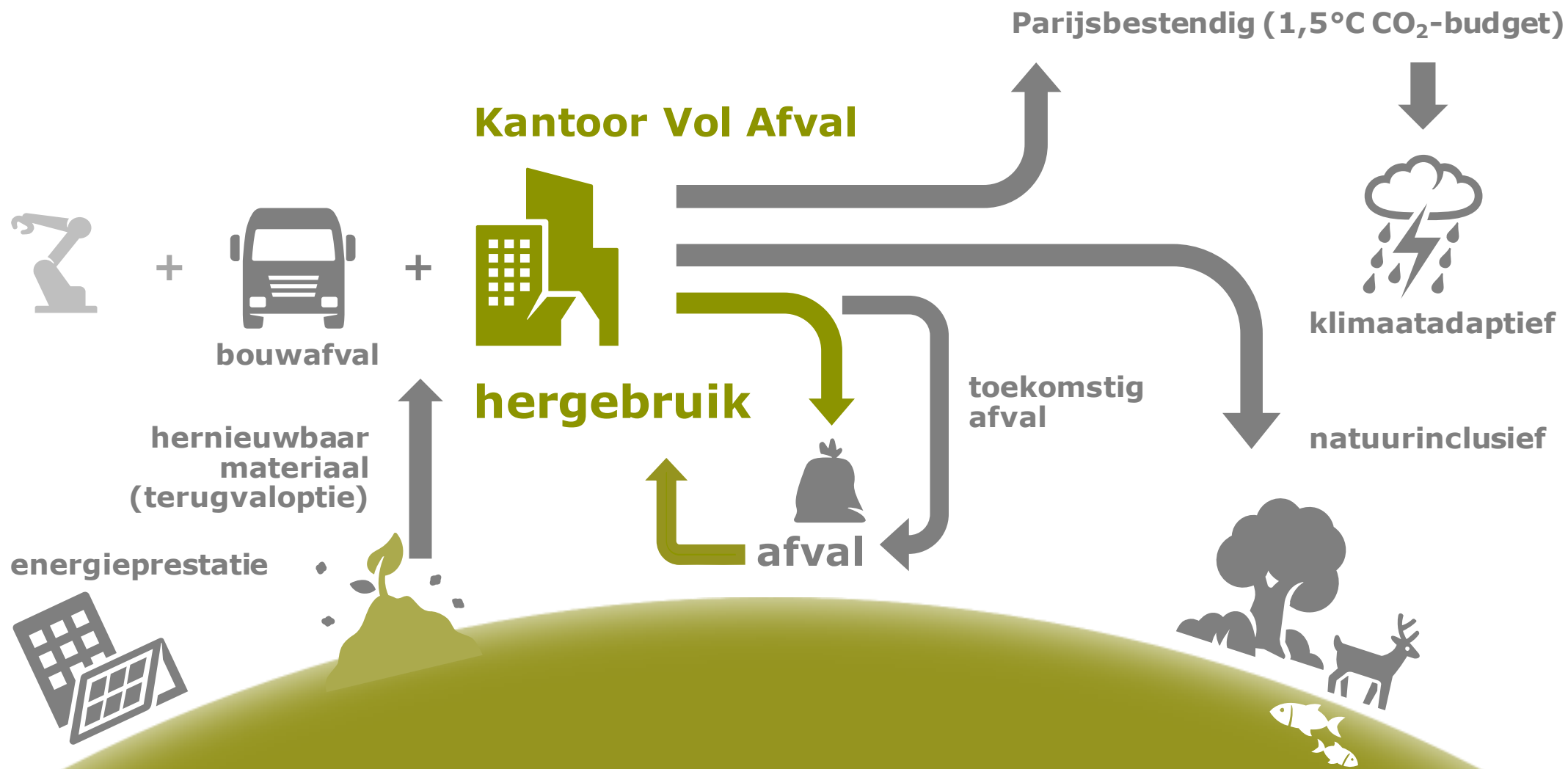
Kantoor Vol Afval













Kantoor Vol Afval



1. voorkom materiaalgebruik en behoud/handhaaf,
2. ...hergebruik materialen op het vlieggkamp,
3. ...hergebruik materialen buiten vlieggkamp,
4. ...gebruik hernieuwbare materialen,
5. ...gebruik primair met gerecyclede content.

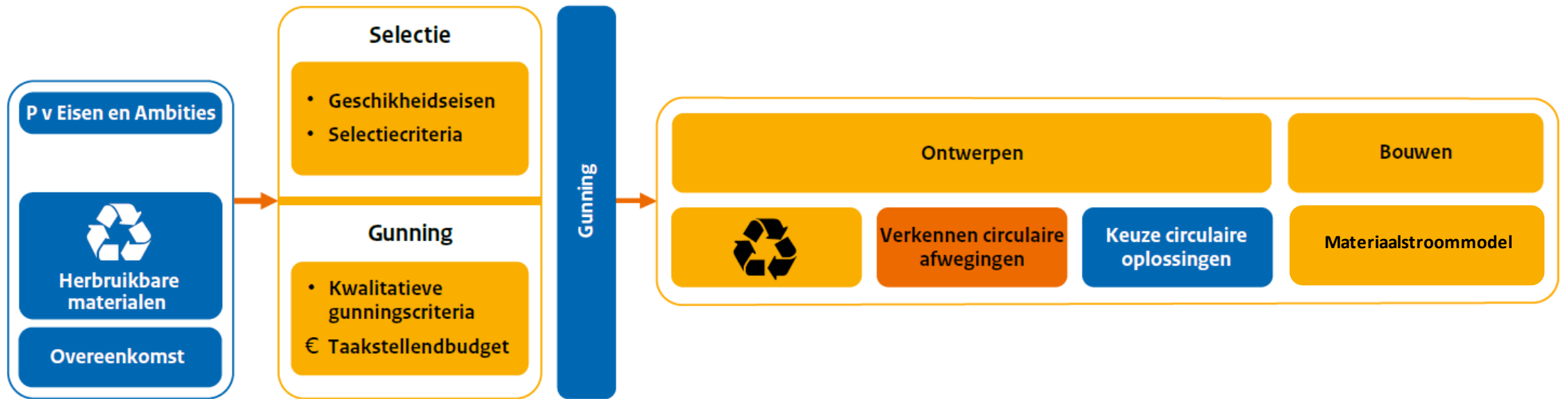


Wat zoeken wij in een opdrachtnemer





Aanbesteding en samenwerkingsvorm



Legenda

RVB

Opdracht-nemer

Gezamenlijk

Makelen





Aanmeldingsfase

> Geschiktheidseisen (knock-out)

Naam	Bewijsstuk
Ontwerpen van utiliteitsbouw	Referentie < 5 jaar (UO)
Realiseren van utiliteitsbouw	Referentie < 5 jaar (opgeleverd)
Inschrijving architectenregister als architect	Afschrift inschrijving
Kwaliteitsborging	Certificaat



Aanmeldingsfase

> Selectiecriteria (ranking top 3)

Selectie criterium	Bewijsstuk
1. Opstellen van een functioneel en architectonisch hoogwaardig ontwerp	• Referentie GE1 • Toelichting
2. Realisatievermogen van een bouwwerk met toepassing van hergebruikte producten	• Referentie (max 2)* • Toelichting
3. Organisatievermogen voor het ontwerpen en realiseren van een bouwwerk met toepassing van hergebruikte producten	• Referentie (max 2)* • Toelichting

* In totaal 2 referenties voor S2 en S3



Dialog- en inschrijvingsfase

- > Dialoggesprek over proces en samenwerking
- > Gunnen op proces
- > Taakstellend budget



Dialogoog in inschrijvingsfase

Gunningscriterium	Weging
1. Procesaanpak: toepassing circulaire KaVA principes (WAT)	40%
2. Visie en procesaanpak van de opgave (HOE)	30%
3. Proces: kennisontwikkeling en –uitwisseling (WAAROM)	30%



Dilemma's



Hergebruik



Nieuw



Dilemma's



kwaliteit hergebruikte materialen
vs.
contracteisen

Hergebruik

Nieuw



Dilemma's



Esthetiek hergebruikte materialen
vs.
beeldkwaliteitseisen

Hergebruik

Nieuw



Dilemma's



beschikbaarheid materialen

vs.

planning

Hergebruik

Nieuw



Dilemma's



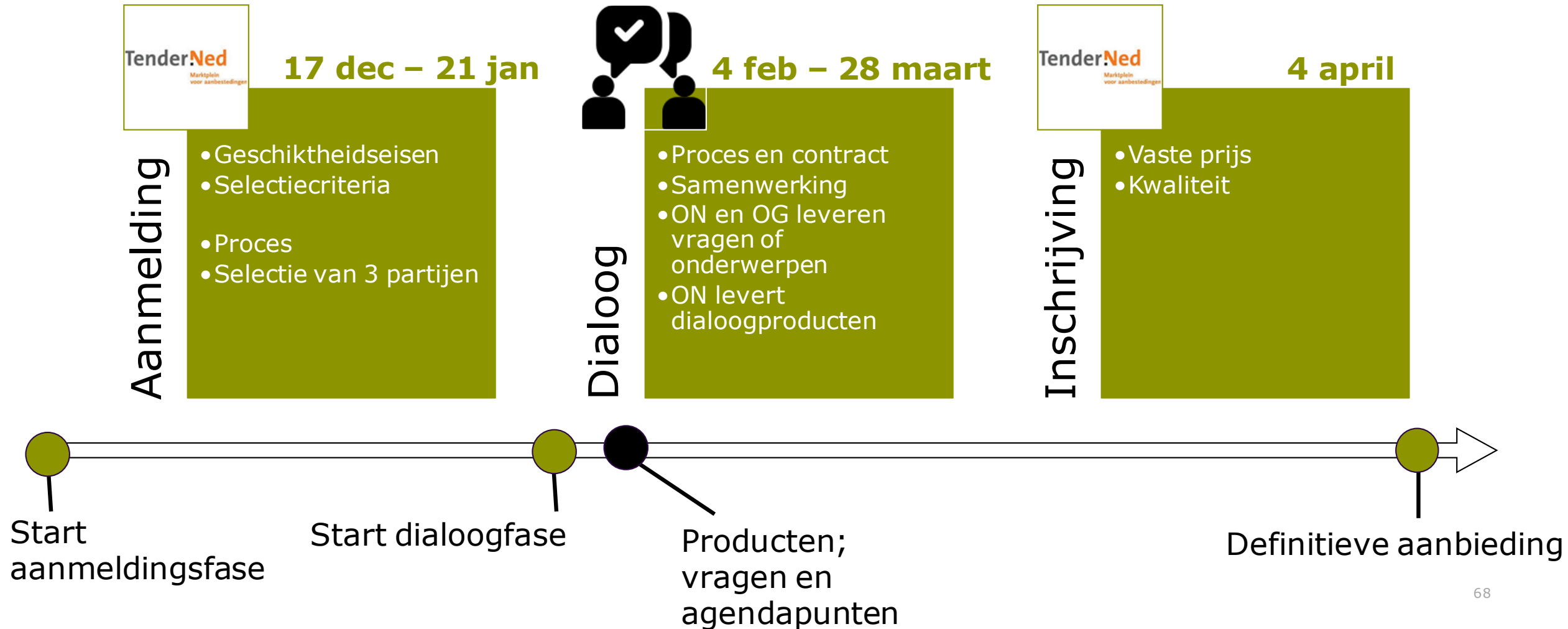
(inzicht in) kosten hergebruik
vs.
nieuwe materialen

Hergebruik

Nieuw

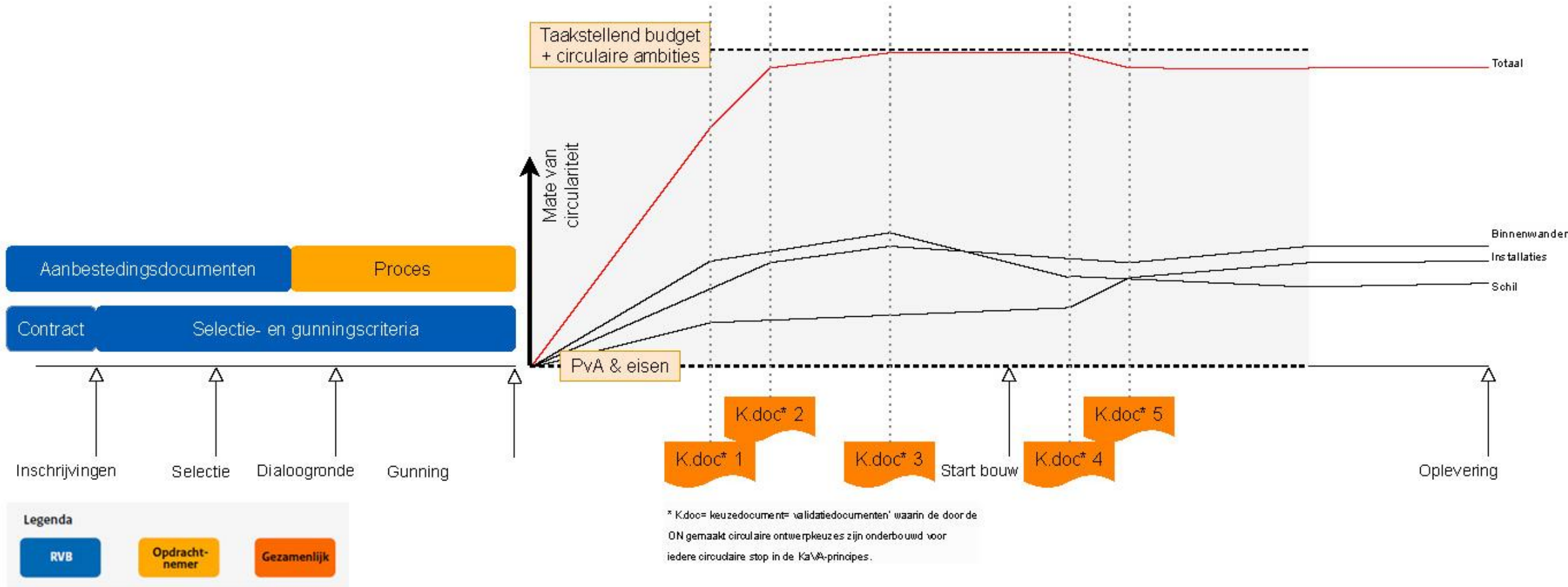


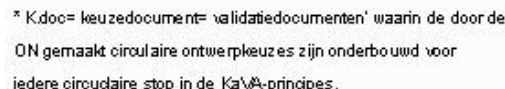
Planning aanbestedingsfase





Projectproces op hoofdlijnen







Circulaire dossiervorming

Naam inschrijver:				Score					
ng al	Materiaalstromen			Input				Check	
	Materiaalgroep & subgroep		hoeveelheid van een (deel) object aanwezig	Eenheid	Hergebruik		Recycling	Niet hernieuwbaar	Check 100%
					1	2	3	4	
	Product		Grondstof	100%	75%	20%	0%		
				Hergebruik op locatie	Hergebruik elders in NL	Recycling op plot of in NL	Storten/verbranden		
	Categorie 1 - Vrijgekomen materialen (KSF 2B)								
	Binnenwanden (2 stuks, 46m2)	Baksteen (enkelsteens metselwerk)	7200 kg		7200	0	0	0	
	Deuren (1 stuks)	Hout	40 kg		40	0	0	0	
	Wandopeningen (3 stuks)	Houten kozijn + enkel glas (type 1&2)	210 kg		210	0	0	0	
	Buitengevel (3,6 m2)	Baksteen (dubbelsteens) + steenwol isolatie	1400 kg		1400	0	0	0	
		aluminium frame							

Materiaalstroommodel

Validatiedocument circulair bouwproduct voor Kantoor Vol Afval

In dit keuzedocument beschrijft Opdrachtnemer een circulair bouwproduct geschikt voor inkoop en verwerking in het Kantoor Vol Afval. Opdrachtgever krijgt navolgbaar inzicht in de voordelen, aandachtspunten, prijsindicatie en een advies van Opdrachtnemer.

Datum: 22 november 2021
Opgesteld door: ...

Bouwproductkeuze

Omschrijving keuze: ...

Betreffende op disciplines (vink het vakje aan):

- ☐ Architectuur
- ☐ Bouwfysica
- ☐ Bouwkunde
- ☐ Brandveiligheid
- ☐ Constructies
- ☐ Beveiliging
- ☐ Installatietechniek
- ☐ Anders, namelijk ...

Er is ... beschikbaar. Dit is ... % van de totale benodigde hoeveelheid.

Prijsindicatie: € ... voor ... Zie bijlage C voor de prijsopbouw.

Aandachtspunten voor:

- **Aandachtspunt 1:** ...
- **Aandachtspunt 2:** ...

[Paar voorbeelden: Tijdens hergebruik doen we ervaring op waar het Rijksvastgoedbedrijf (bv) een gemiddeld renovatieproject wat mee kan.] De ... van het Rijksvastgoedbedrijf kan hier kennis bij opdoen.]

Aandachtspunten

- **Aandachtspunt 1:** ...
- **Aandachtspunt 2:** ...

[Bijv. voorbeelden: Het product voldoet niet aan de gestelde eisen ... hier kunnen wij geen garantie op geven.] Nader onderzoek naar ... is nodig om vast te stellen dat het bouwproduct aan de technische eisen voldoet en/of wat de werkelijke kosten zijn.]

Advies Opdrachtnemer: Ons advies is om **aanvaard** gebruik te maken van deze optie omdat **toeslaan**.

Validatieformulieren
circulaire keuze



Planning

- Publicatie NvI: 14 januari 2022
- Aanmelding: 21 januari 2022, 08:30 uur
- Selectiebeslissing: 27 januari 2022
- Start dialoofase: 4 februari 2022
- Inschrijving: 4 april 2022
- Start design&build: 2 mei 2022
- Start gevoelige bouwwerkzaamheden (vleermuizen): 1 augustus 2022
- Oplevering: 3 april 2023