

Nota van Inlichtingen

Vragen en antwoorden van marktpartijen | marktconsultatie Beatrixkwartier te Den Haag | Twee Rijkskantoren: Monarch IV en Juliana van Stolberglaan

#	Onderwerp	Document	Vraag	Antwoord
1	Objectgegevens Rijkskantoor Monarch IV	Pag. 9 marktconsultatie-document	'Kwaliteit: De huisvesting moet voldoen aan de technisch standaard conform RVB-kwaliteit.' > Hout heeft specifieke eigenschappen in relatie tot brand, geluid en trilling om rekening mee te houden. Een helder uitgangspuntendocument ten aanzien van de veiligheidseisen (brand) en belevingswaarde (trilling/geluid) voor de gebruiksfunctie is wenselijk. Kunnen wij deze technische standaard ontvangen om zo de vragen over risico's in bouwen met hout beter te kunnen beantwoorden? (vraag 1 marktconsultatie)	De technische standaard wordt verwerkt in de vraagspecificatie, de vraagspecificatie wordt nu opgesteld en is nog niet gereed om gedeeld te worden. Wij willen deze marktconsultatie gebruiken om de vraagspecificatie aan te scherpen, en al over de aandachtspunten die de markt meegeeft na te denken. Welke aandachtspunten kan de markt ons al meegeven?
2	Objectgegevens Rijkskantoor Monarch IV	Pag. 9 marktconsultatie-document	'Bouwtijd: 22 en 24 maanden' > is dit een toetsingscriterium of een streefplanning? Waar is deze planning op gebaseerd? Is dit leidend boven het ontwerp? (dus het ontwerp maken met 22 maanden bouwtijd als doel?) Hoe verhoudt dit zich tot criterium emissieloos bouwen? Is er een prioritering aan te geven tussen bouwtijd, duurzaamheid en emissieloos bouwen?	Onze inschatting is dat de ingeschatte bouwtijd (22 maanden Monarch IV en 24 maanden JvS) verenigbaar is met het behalen van de ambitie duurzaam en emissieloos te bouwen. Bij deze marktconsultatie willen wij van de markt vernemen of zij hierin risico's zien, of zij bijvoorbeeld verwachten dat emissieloos bouwen een negatief effect heeft op planning.
3	KSF doel 1:	Pag. 10 marktconsultatie-document	KSF doel 1: Houtbouw heeft invloed op de flexibele inzetbaarheid voor verschillende type kantoorgebruikers. Wij willen deze benoemen bij de projectrisico's. Heeft u inzichtelijk welke programmavereisten er gesteld worden voor de gewenste functies?	De programma vereisten worden momenteel verwerkt in de vraagspecificatie (zie het antwoord op vraag 1) wij delen op dit moment nog niet de technische standaard aan de markt. Wij zijn op zoek naar de risico's die de markt nu ziet.
4	Contractvorm	Pag. 15 marktconsultatie-document	6. Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden is het van belang inzicht te verkrijgen in een prioritering van de KSF. Bijvoorbeeld of de flexibiliteit een hogere prioritering heeft dan het bouwen in hout of de milieu impact.	De doelstellingen van beide projecten draaien om het verduurzamen van de vastgoedportefeuille in Den Haag en geven de markt ruimte om op een innovatieve manier duurzaam vastgoed te ontwikkelen. Voor beide locaties is het een uitdaging om op een relatief kleine bouwplot binnenstedelijk te ontwikkelen. De opgestelde KSF zijn voor ons beslissend en voorwaardelijk om de doelen te behalen. Alle KSF zijn op dit moment gelijkwaardig en dragen bij aan de doelstellingen. We vragen de markt mee te denken om in de

				ontwerpfase te komen tot meest optimale weging tussen de verschillende thema's van duurzaamheid.
5	'Algemene projectrisico's'	Pag. 15 marktconsultatie-document	10. In hoeverre is het voor u bezwaarlijk als er een overlap in de aanbesteding zit? Kunt u deze vraag nader specificeren? Bedoelt u hiermee dat deze Marktconsultatie over twee separate aanbestedingen betreft?	De projecten worden separaat aanbesteed. Met deze vraag wordt bedoeld of het bezwaarlijk is dat de beide aanbesteding (gedeeltelijk) gelijktijdig plaatsvinden. Het uitgangspunt van het RVB is dat de dialoogfasen van beide aanbestedingen niet gelijktijdig plaatsvinden. We kunnen bijvoorbeeld de aanmeldfase van het tweede project starten als de dialoogfase van het eerste project nog loopt. We willen verifiëren of het gelijktijdig aanbesteden problematisch is voor marktpartijen.
6	Uitwerkingsniveau ontwerp bij start aanbesteding	-	Hoever wordt het ontwerp uitgewerkt door het Rijksvastgoedbedrijf? Welk niveau van stukken mogen we verwachten bij aanvang van de tender?	Er wordt een principeontwerp aangeleverd wat past binnen de kaders en uitgangspunten van zowel het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente, en op basis waarvan de haalbaarheid van de project ambities zijn verwerkt. Dit principeontwerp is een aanzet voor een uitwerking door ON die moet (gaan) voldoen aan de eveneens aangeleverde (oplossingsvrije) technische specificatie. Beoogd wordt een samenwerking tussen ontwerppartijen uit de markt en RVB, waarbij uitwerking onder verantwoordelijkheid (conform UAV-GC) door ON wordt opgepakt. Er zal een onderbouwde afweging gemaakt worden tussen oplossingen die leiden tot een optimalisatie van het ontwerp welke recht doet aan onze ambities en principeontwerp.
7	Vergunningen		Welke vergunningen zijn al geregeld/verleend of wat is de status ervan?	De vergunningaanvraag wordt de verantwoordelijkheid opdrachtnemer. Er vindt al vooroverleg met bevoegd gezag plaats. Deze overleggen moeten door ON worden voortgezet. De aanvraag van de waterwetvergunning tbv WKO wordt al voorbereid en zal naar verwachting vóór gunning worden aangevraagd door opdrachtgever.
8	Opgave Juliana van Stolberglaan		Hoe ziet de opgave van de Juliana van Stolberglaan eruit? • Betreft dit ook houtbouw? • Hoe is de plot vormgegeven? • o Betreft het bijvoorbeeld 2 losstaande gebouwen?	De doelstelling van het project is een duurzame ontwikkeling. In het principe ontwerp is uitgegaan van houtbouw. Op het plot komen twee gebouwen; 1 ontwikkeling door het Rijksvastgoedbedrijf en 1 door derden (ANWB). Beide gebouwen worden uitgevoerd met een parkeergarage die het hele perceel beslaat. Bovenop het parkeerdek komt een openbaar toegankelijk pocketpark.

				Op de projectwebsite staat onder andere een plattegrond waarop te zien is hoe de plot wordt vormgegeven, zie: Plattegrond rijkskantoor met openbaar park - Rijksvastgoedbedrijf community
9	Energie		Wordt energie ook een onderdeel van de totale DBM uitvraag?	Vooralsnog is de levering van energie in de gebruiksfase niet meegenomen in het contract. De netaansluiting wordt aangevraagd door de Opdrachtgever.
10	Inhoud	Pag 15 / 'Algemene projectrisico's' – punt 10:	Wat wordt bedoeld met 'overlap'? Overlap in de planning van de aanbesteding?	Met overlap wordt bedoeld dat de beide aanbestedingen (gedeeltelijk) gelijktijdig plaatsvinden. Het uitgangspunt van het RVB is dat de dialoofases van beide aanbestedingen niet gelijktijdig plaatsvinden. We kunnen bijvoorbeeld de aanmeldfase van het tweede project starten als de dialoofase van het eerste project nog loopt.
11	Inhoud	Pag. 7 / 2.1.3	Is het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan al vastgelegd bij aanvang van de aanbesteding?	Naar verwachting is dit voor aanvang aanbesteding vastgesteld. Voor nadere informatie zie agendapunt J/K/L gemeenteraadsvergadering. Vergadering Gemeenteraad 15-02-2024 Gemeente Den Haag (raadsinformatie.nl)
12	Inhoud	Pag. 9 / 2.2	In hoeverre is het principe-ontwerp uitgewerkt en vastgesteld bij aanvang van de aanbesteding? Zijn er verregaande alternatieven mogelijk, met als voorbeeld het toepassen van een (efficiënte) hybride constructie in plaats van een houten constructie, of een geheel herzien gevelontwerp?	Zie 6
13	Inhoud	Pag. 9	Kan het principe-ontwerp in deze marktconsultatie al worden verstrekt voor inzicht?	Het principe ontwerp is in deze fase nog een concept en aan wijzigingen onderhevig. Met nadrukkelijk deze vermelding kunnen we vanaf 16 februari concept versies delen van de principe ontwerpen met als doel meer inzicht te geven.
14	Inhoud	Pag. 10 KSF Doel 3, punt 3	Inkorten planning is een wens van het RVB. Wat heeft RVB zelf al gedaan in het kader van afstemming met de andere bouwlocaties in de omgeving en participatie met de omgeving voor het huidige principe-ontwerp?	Het RVB is continue in afstemming met de andere RVB projecten in het Beatrixkwartier, het team van de JvS heeft intensieve afstemming met de ANWB. Voor de Monarch ligt er een vastgesteld bestemmingsplan. Het RVB heeft voor beide projecten een principe ontwerp uitgewerkt, waarover meermaals overleg is geweest met bevoegd gezag en waarover gesprekken worden gevoerd met direct

				belanghebbenden en de omgeving geïnformeerd is en blijft via o.a. de website, zie Overzicht - Juliana van Stolberglaan - Rijksvastgoedbedrijf community
15	Inhoud	Pag. 10 KSF Doel 3, punt 3	Is er een planning bekend van de doorlooptijden van de omringende bouwprojecten?	Van de andere RVB projecten in de omgeving (Beatrixkwartier) zijn voorlopige plannings bij ons bekend. Meer informatie over deze projecten, inclusief plannings, is te vinden op de website van het RVB in het Beatrixkwartier, zie: Overzicht - RVB in het Beatrixkwartier - Rijksvastgoedbedrijf community
16	Inhoud	7. Pag. 18 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie	De lijst begint met nummer 4. Klopt het dat nummers 1 t/m 3 ontbreken?	Er zit een fout in de nummering. De nummering had bij '1' moeten beginnen.
17	Stadium ontwerp Monarch		Kunt u aangeven in welk stadium het ontwerp van de Monarch IV zich bevindt, en welke ontwerpactiviteiten Opdrachtgever verwacht van toekomstige opdrachtnemer?	Zie het antwoord op vraag 6.
18	Rol architect		Aansluitend hierop de vraag wat de rol van de huidige architect (en eventuele andere ontwerppartners) in de ogen van Opdrachtgever is in het vervolgproces?	Van de markt wordt een voorstel verwacht voor invulling van het ontwerpproces welke past binnen de kaders van de UAV-GC en de beoogde samenwerking. Hierin hebben de architect en de andere technische disciplines van de OG een toetsende en meedenkende rol. Zie ook het antwoord op vraag 6.
19	Stadium ontwerp JVS		Kunt u aangeven in welk stadium het ontwerp van Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan zich bevindt, en welke ontwerpactiviteiten Opdrachtgever verwacht van toekomstige opdrachtnemer?	Zie het antwoord op vraag 6.
20	Rol architect		Aansluitend hierop de vraag wat de rol van de huidige architect (en eventuele andere ontwerppartners) in de ogen van Opdrachtgever is in het vervolgproces?	Van de markt wordt een voorstel verwacht voor invulling van het ontwerpproces welke past binnen de kaders van de UAV-GC en de beoogde samenwerking. Hierin hebben de architect en de andere technische disciplines van de OG een toetsende en meedenkende rol. Zie ook het antwoord op vraag 6.
21	Planning		Kunt u aangeven wat de beoogde planning van Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan is? (aanbesteding, opdrachtverstrekking en beoogde oplevering?)	Beoogde planning: aanbesteding Q3 2024, opdrachtverstrekking medio Q3 2025, beoogde oplevering Q2 2028