



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Masterplan Renovatie Avenue Céramique 125 Maastricht

Definitiedocument Architectuur en Techniek

Versie	Versie 2.0
Datum	26 april 2024
Status	Definitief



Colofon

Versie	2.0
Contactpersoon	Jeroen van de Velde
	06 155 459 11
	jeroen.velde@rijksoverheid.nl
	Rijksvastgoedbedrijf
	Directie Transacties & Projecten
	Projecten 2 sectie Rijkskantoren
	Korte Voorhout 7 2511 CW Den Haag
	Postbus 16169
	2500 BD Den Haag
Bijlage(n)	Bijlage 1 Beschikbare informatie – tekeningenlijst
Auteur(s)	Ronald Pool (Nieman)
	Martin Dunnink (Nieman)
	Maarten de Bruijne (Nieman)
	Hans de Graaf (Nieman)
	Annemarleen Kersbergen (Movares)
	Ferry Barnhorn (Movares)
	Jan van Wolfswinkel (Movares)
Object	Avenue Céramique 125 Maastricht
Objectcode	101149G01
Objectmanager	Richard Bisscheroux

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Doelstelling.....	4
1.3. Leeswijzer.....	4
2. Kerngegevens object en objectlocatie.....	5
2.1. Locatie	5
2.2. Object	5
2.3. Beschikbare gebouw informatie	7
3. Scope	8
4. Doelen en kritische succesfactoren	10
5. Gebruikers en stakeholders	11
5.1. Gebruikers	11
5.2. Stakeholders	12
5.3. Raakvlakken.....	13

1. Inleiding

Dit document bevat de projectdefinitie voor de renovatie van Rijkskantoor Avenue Céramique 125 (in dit document afgekort als AC125) te Maastricht. Het beschrijft de context en scope van de renovatie. Dit document is opgesteld op basis van de gebruikerseisen, kaders en eerder uitgevoerde onderzoeken, waarbij tevens de haalbaarheid en samenhang van de gevraagde ingrepen is getoetst en afgestemd.

1.1. Aanleiding

Avenue Céramique 125 is een eigendomspand van het Rijk. Het pand staat op circa 7 minuten lopen van het treinstation Maastricht. Het maakt deel uit van de strategische voorraad rijkskantoren van het RVB. De huidige bewoners zijn Rijkswaterstaat (RWS - Zuid-Nederland, Grote Projecten en Onderhoud (GPO), Programma's, Projecten en Onderhoud (PPO), Corporate Dienst (CD) en Centrale Informatievoorziening (CIV)) en het Openbaar Ministerie (OM).

Het OM vertrekt uit het pand naar Rechtbank Sint Annadal in Maastricht, hierdoor komt er ruimte vrij naast RWS voor nieuwe gebruikers. De Belastingdienst (op dit moment huurder van Terra Nigra 10 te Maastricht) wordt ingehuurd samen met de FIOD. Ook de Raad voor de Kinderbescherming (op dit moment huurder van Avenue Céramique 1) wordt dan ingehuurd op Avenue Céramique 125.

De huidige inrichting van het pand voldoet niet aan de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en is nog niet volledig gericht op Tijd-, Plaats- en Apparaatonafhankelijk Werken (TPAW). In de toekomst zal TPAW en ook hybride werken steeds meer worden toegepast in dit gebouw.

Ook de klimaatbeheersing in het gebouw werkt niet optimaal. Dit dient verbeterd te worden.

Met de nieuwe gebruikerssamenstelling is het de wens van de gebruikers om het atrium in het gebouw meer te gaan benutten als gebruikruimte en er een uitnodigende ruimte van te maken. De ruimte in het atrium is in de nieuwe situatie ook nodig om alle gevraagde functies binnen het gebouw te huisvesten.

1.2. Doelstelling

In dit definitiedocument staan de randvoorwaarden voor het ontwerp en de uitvoering van het Masterplan renovatie AC125. Hierbij wordt het Rijkskantoor zo verbouwd, als onderdeel van de stad, dat het de beoogde organisaties goed kan huisvesten en het voldoet aan de eisen die gesteld worden aan Rijkskantoren. Avenue Céramique 125 wordt een categorie 3 eigendomspand (volledig ingericht op basis van de FWR), waarbij ingezet is op een flexfactor van 0,7 werkplek/fte (0,6 voor RWS en Belastingdienst – exclusief FIOD).

In de hiernavolgende fase dient er een ontwerp gemaakt te worden voor de inpassing van de nieuwe gebruikerssamenstelling en de verbeteringen aan het pand, op basis van de opgestelde vraagspecificatie.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de projectlocatie toegelicht en wordt een overzicht gegeven van de beschikbare informatie. In hoofdstuk 3 wordt de scope van het project beschreven. De doelen en kritische succesfactoren (KSF's) staan in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de gebruikers en stakeholders binnen het project.

2. Kerngegevens object en objectlocatie

2.1. Locatie

Avenue Céramique 125 ligt in het centrum van Maastricht in de wijk Céramique.

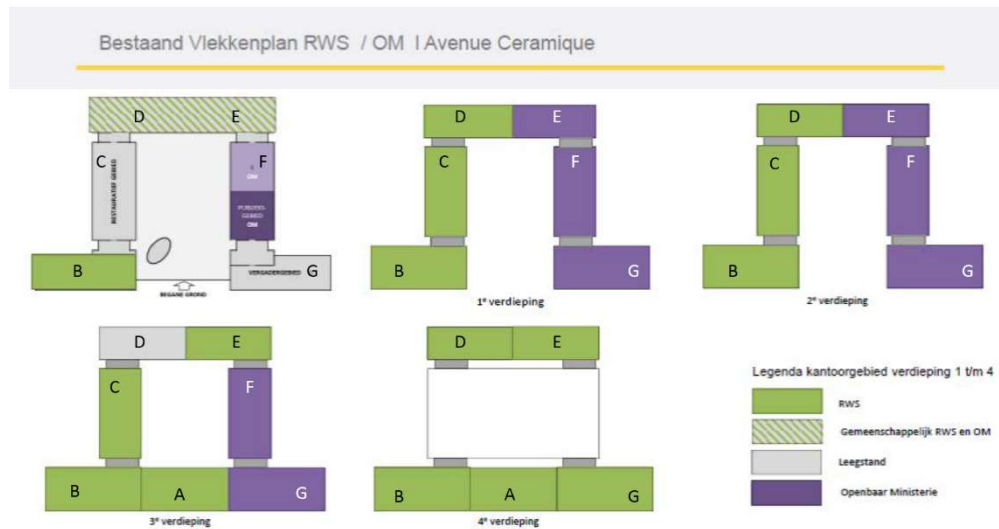
Adres:	Avenue Céramique 125
Postcode/Plaats:	6221 KV Maastricht
Bouwjaar:	1998
BVO (incl parkeren):	ca. 15.000 m ²



Figuur 1 Roodomrand het perceel van Avenue Céramique 125. (open street map, kadastrale percelen en BAG panden)

2.2. Object

De architect van het pand is Hubert Jan Henket (BiermanHenket). De uitgangspunten die aan het oorspronkelijke ontwerp ten grondslag lagen waren duurzaamheid, zorgvuldigheid en soberheid.



Figuur 2 Indeling AC125 met bestaand vlekkenplan RWS/OM.

Het gebouw heeft een carré-vorm en bestaat uit vleugels rondom een atrium. Het gebouw heeft 6 bouwlagen (inclusief kelder). Het atrium is in de huidige situatie (een beschutte) buitenruimte.

De entree bevindt zich in het atrium op de begane grond. In de kelder is de parkeergarage gesitueerd en bevinden zich aan de voorzijde van het gebouw enkele technische ruimten en opslagruimten. Op de begane grond bevindt zich het restaurant inclusief de keuken. De overige ruimten op de begane grond en de verdiepingen erboven zijn werkruimten.

De trappenhuisen, liftkernen, het sanitair en de werkkasten bevinden zich in de vier hoeken van het atrium. In deze hoeken zijn ook zonneshoorstenen gesitueerd (onderdeel van het originele installatieconcept). De scheiding tussen vleugels D en E is alleen bouwkundig, de werktuigbouwkundige installaties zijn niet gescheiden, de elektrotechnische installaties wel. Op de 2^e verdieping zijn er twee loopbruggen door het atrium, tussen vleugels B en G en langs vleugels D en E. Vleugel A komt alleen voor op de 3^e en 4^e verdieping. Op de vierde verdieping bevinden zich alleen bouwdelen aan de voorzijde en de achterzijde van het gebouw. Deze zijn niet direct verbonden met elkaar.

Het gebouw heeft een wateropvangsysteem aan beide zijde van het gebouw en in de kelder. Dit water wordt hergebruikt in het gebouw voor het doorspoelen van toiletten.

Het gebouw is onderdeel van de wijk Céramique. De wijk ontstond in de jaren 90 op het terrein van de voormalige keramiekkabriek Sphinx Céramique. Architect Jo Coenen heeft de wijk vormgegeven, waarin een aantal markante bouwwerken staan zoals het Centre Céramique, het Bonnefantenmuseum en de toren van Siza. In de wijk zijn kantoor-, winkel- en woonfuncties gecombineerd. Rondom het Rijkskantoor staan appartementencomplexen waarbij bewoners uitkijken op het kantoorpand. De Avenue Céramique wordt door de gemeente in de structuurvisie geduid als stedelijke boulevard. De boulevard heeft veel verharding en is voorzien van bomenrijen. De rooilijn van de gebouwen aan de boulevard is strak uitgelijnd en vormt daarmee een harde grens langs de openbare ruimte. De gebouwblokken hebben daardoor een gesloten karakter. Dit gesloten karakter wordt doorbroken door openbare groene

hoven, welke doorlopend met elkaar verbonden zijn met wandelpaadjes. Dit maakt een interessant gebied om te wandelen. De paden in de buurt lopen met doorsteken door tot de oevers van de Maas.

2.3. Beschikbare gebouw informatie

De beschikbare informatie over het gebouw is geïnventariseerd. In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle tekeningen en berekeningen. De volgende zaken dienen nog te worden onderzocht:

- Toets op volledigheid van noodzakelijke constructieve berekeningen; ontbrekende gegevens aanvullen vanuit dossier RWS of gemeentearchief

3. Scope

Dit project behelst de verbouwing van het Rijkskantoor Avenue Céramique 125 te Maastricht.

- Bouwkundige inrichting: er dient een inrichting van het gebouw ontworpen te worden die aansluit bij de ruimtelijke en functionele behoeftes van de gebruikers. Ook de afwerking van ruimten moet aansluiten bij de functies van de ruimten.
- Nabij de entree en in het atrium dient extra sanitair gerealiseerd te worden. Het atrium krijgt een relatie met de restauratieve voorzieningen en de vergaderruimten, dit betekent eventueel het openmaken van de binnengevel naar het atrium, het realiseren van een extra bouwlaag in het atrium, en het realiseren van een trap naar de eerste verdieping (of hoger) vanuit het atrium.
- Atrium: na de verbouwing krijgt het atrium een gebruiksfunctie en is niet langer een buitenruimte. Dit betekent dat de ruimte afgesloten (binnen de thermische schil) en geklimatiseerd moet worden.
- Buitenzijde/gevel: de keramische gevelelementen blijven ongewijzigd, de vliesgevel aan de voorzijde van het atrium wordt vervangen.
- Duurzaamheid: het gebouw dient na de verbouwing minimaal te voldoen aan BREEAM Excellent BRL 2014 aangevuld met credits uit de BRL 2020.
- Klimaat: het binnenklimaat moet verbeterd worden zodat de prestaties daarna voldoen aan het programma van eisen.
- Energie: energiebesparing realiseren door onder andere: verbeterde thermische schil, energiezuinige installaties, smart building gebouwbeheer. Het gebouw dient na de verbouwing "Paris Proof" te zijn.
- ICT: De gehele data installatie dient te worden vernieuwd.
- Vervangen installaties: de bestaande W/E installaties worden grotendeels vernieuwd zodat de levensduur en het reguliere onderhoud voor minimaal 15-20 jaar weer gewaarborgd is.
- Vitale gebouwvoorzieningen in de kelder moeten "overstromingsbestendig" te worden gemaakt.
- Brandveiligheid: Er dient een automatische brandbeheersingsinstallatie te worden aangebracht in het gehele gebouw, om het gebouw (inclusief atrium met gebruiksfunctie) te laten voldoen aan de brandveiligheidseisen en flexibiliteit naar de toekomst te realiseren.
- Constructie: Het glas van het atriumdak dient vervangen te worden. Mogelijk kan de draagconstructie van het atriumdak hergebruikt worden. Wanneer er een extra bouwlaag of trappen in het atrium worden gerealiseerd, zijn er ook verzwaringen van de onderliggende constructies nodig (in de parkeergarage). De constructieve veiligheid als gevolg van gewijzigd gebruik van het dak en mogelijk verplaatsen van technische ruimten dient geborgd te zijn.
- Beveiliging: het gehele pand moet aan het Normenkader Beveiliging Rijkskantoren 3.0 voldoen en aansluiten bij de risico-analyse voor het pand en haar gebruikers.
- Parkeren: de indeling van de parkeergarage in relatie tot extra constructieve voorzieningen en toegang tot ruimten dient te worden herzien. Er wordt een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd. Deze wijzigingen moeten de capaciteit niet doen dalen tot beneden het minimale aantal parkeerplaatsen dat gebruikers nodig hebben.
- Terrein binnen perceelsgrenzen: Vergroening van de intermediaire zone tussen publiek gebied en gebouw als verbinding stedelijke omgeving, klimaatadaptatie

en ecologie vanuit BREEAM. Rondom entree en voorzijde en op de wateropvang aan beide zijden van het kantoor.

Niet binnen de scope vallen:

- Het terrein buiten de perceelsgrenzen.
- Meubilair en dienstverlening in het kantoor

4. Doelen en kritische succesfactoren

Voor het project Avenue Ceramique 125 in Maastricht is het volgende kerndoel met bijbehorende kritische succesfactoren (KSF's) geformuleerd.

Doel: het duurzaam renoveren van AC125 tot uitnodigend rijkskantoor voor RWS, Belastingdienst (incl. FIOD) en RvdK waar ontmoeting wordt gestimuleerd.

KSF's:

- duurzaamheid: de huisvesting is energetisch toekomstbestendig, circulair, natuurinclusief en klimaatadaptief
- flexibiliteit: ruimtes in het werkgebied en bezoekgebied zijn flexibel van opzet, waardoor er minimale bouwkundige en installatietechnische ingrepen nodig zijn voor aanpassingen aan toekomstig gebruik
- overlast: overlast tijdens de bouw en daarna wordt geminimaliseerd voor omwonenden
- vitaliteit: beweging van medewerkers wordt gestimuleerd in het gebouw
- transparantie en openheid: de plint van het gebouw verbindt het kantoor met de omgeving en biedt een levendige toevoeging aan de omgeving
- veiligheid en privacy: het gebouw biedt de juiste beveiliging van medewerkers en informatie en biedt privacy aan de bezoekers op een manier dat de beveiliging geen barrière vormt voor werkprocessen en de beleving van het gebouw
- ontmoeting: het kantoor nodigt uit tot ontmoeting door en met rijksambtenaren
- onderhoudbaarheid: het gebouw is eenvoudig, goedkoop en veilig schoon te maken en te onderhouden

5. Gebruikers en stakeholders

5.1. Gebruikers

5.1.1. *Rijkswaterstaat (RWS)*

RWS is een huidige bewoner van AC125 (RWS Zuid-Nederland, Grote Projecten en Onderhoud (GPO), Programma's, Projecten en Onderhoud (PPO), Corporate Dienst (CD) en Centrale Informatievoorziening (CIV)). RWS is de voormalig hoofdbewoner van het pand, totdat het Openbaar Ministerie in 2014 inhuiste in het pand. In de toekomst zal RWS het pand delen met de Belastingdienst en de Raad voor de Kinderbescherming. RWS is het aanspreekpunt voor de gebruikers.

De speciale onderdelen van RWS worden hieronder omschreven.

In het pand is het onderdeel RWS Centrale Informatievoorziening (CIV) aanwezig met de teams Inwinning en gegevensanalyse (IGA), Infrastructuur RWS Netwerken (IRN) en Ontwikkeling Services (OSR). Deze afdeling zorgt voor industriële automatisering bij bruggen, tunnels, rijkswegen en andere objecten. Daarnaast wordt door deze afdeling de kantoorautomatisering verzorgd (en worden middelen getest). Er worden programma's, producten en diensten voor de gehele organisatie van RWS geleverd.

De afdeling Landelijke informatie Lijn (LIL) is het centrale aanspreekpunt van Rijkswaterstaat om bijvoorbeeld een gevaarlijke situatie op de weg te melden en functioneert in een callcenter achtige omgeving. Er wordt op deze afdeling in shifts gewerkt, ook buiten reguliere kantooruren.

De afdeling RWS Handhaving richt zich op de inspectie, schouw, toezicht en de handhaving van wet -en regelgeving voor zowel de milieu-, verkeers-, nautisch -en scheepvaartwetgeving (Droog, Nat en Nautisch). Deze afdeling werkt ook met monsters die in een conserveringsruimte verwerkt worden en worden afgevoerd door een derde partij (koerier).

5.1.2. *Openbaar ministerie (OM)*

Het OM is een huidige bewoner van AC125. Het OM is in 2014 in het pand gekomen. Het OM zal verhuizen naar Rechtbank Sint Annadal in Maastricht voorafgaand aan de verbouwing van het pand.

5.1.3. *Belastingdienst (BD)*

De BD (inclusief FIOD) is momenteel gehuisvest op Terra Nigra 10 in Maastricht. Zij zullen na de verbouwing hun intrek nemen in AC125.

Voor de Belastingdienst komen de volgende afdelingen in AC125:

- Belastingdienst Grote Ondernemingen is verantwoordelijk voor de behandeling van grote ondernemingen, non-profit organisaties en zeer vermogende personen in het zuiden van het land. De afdeling bestaat uit 5 teams. Het werkproces bestaat uit veel telefoonverkeer en kent een hoge mate van vertrouwelijkheid. Er wordt met AVG gevoelige informatie gewerkt.
- Belastingdienst MKB geeft invulling aan dienstverlening en toezicht ten aanzien van alle MKB-bedrijven in Zuid-Limburg. De werkzaamheden betreffen een variatie aan activiteiten. Door middel van compliance verhogende acties beoogt MKB het vrijwillig voldoen aan de fiscale verplichtingen door ondernemers (daarin ondersteund door hun fiscale dienstverleners) te verhogen. Het inzetten van horizontaal toezicht is een van de compliance verhogende

acties. Onder de MKB valt ook de afdeling Intensief Toezicht en Externe Overheidssamenwerking (ITE) welke de regie heeft op fiscale fraudezaken. Het werkproces binnen de hele afdeling MKB kent een hoge mate van vertrouwelijkheid en omvat het werken met AVG gevoelige informatie.

- Belastingdienst SSO Switch. Deze collega's zijn afkomstig via de banen afspraak van het Rijk. De afdeling SSO Switch ondersteunt de collega bij het uitvoeren van het werkpakket en zorgt ervoor dat de medewerkers kunnen doorgroeien naar ander afdelingen binnen de Belastingdienst.
- Belastingdienst Particulieren. Het team Belastingdienst particulieren helpt en adviseert particulieren o.a. met het invullen van de diverse Belastingdienst formulieren. De particuliere dienstverlening vindt onder ander plaats aan de balies in Heerlen en Maastricht welke zich bevinden in het publieke gebied van het pand. Deze publieke functie verhuist mee naar AC125.
- Belastingdienst SSO Organisatie en Personeel (O&P) verzorgt de dienstverlening op het gebied van organisatie- en personeelontwikkeling voor de pandbewoners.
- Belastingdienst team Centraal administratieve processen (CAP). De afdeling BPM is belast met het innen van de belasting op personenauto's en motorrijwielen. De afdeling bestaat uit 3 teams met in totaal 22 FWTE (werkplekken). Het team Verweer heeft veel rechtbankzittingen. Deze zittingen zijn zowel fysiek als digitaal. Het team werkt met veel papieren dossiers welke zijn vereist door de rechtbank. Er is veel telefonisch verkeer.
- De FIOD is de opsporingsdienst van de belastingdienst en houdt zich bezig met het opsporen en bestrijden van financiële fraude en belastingfraude. De FIOD is 24/7 aanwezig in het pand en stelt extra eisen voor beveiliging van het werkgebied.

5.1.4. *Raad voor de Kinderbescherming (RvdK)*

De RvdK is op dit moment gehuisvest op Avenue Céramique 1 in Maastricht. Zij zullen na de verbouwing verhuizen naar Avenue Céramique 125.

De Raad voor de Kinderbescherming bestaat uit gebiedsteams verdeeld over het land. De gebiedsteams zijn multidisciplinaire teams waarin raadsonderzoekers, juristen en gedragsdeskundigen zitten. Iedere locatie heeft een vestigingsmanager die samen met de teams verantwoordelijk is voor het behalen van de doelstellingen van de RvdK. De teams worden op locatie ondersteund door de supportteams.

De kerntaken van de RvdK brengen met zich mee dat in het primair proces gewerkt wordt met zeer privacygevoelige informatie. Voor de RvdK is het daarom van belang dat gezinnen met kwetsbare kinderen erop kunnen vertrouwen dat de RvdK hun privacy beschermd (Te Beschermen Belangen). In de huisvesting betekent dit dat de kantooromgeving van de primair proces teams alleen toegankelijk is voor medewerkers van de RvdK en is voorzien van een extra beveiligingszoning (paslezer).

Om uitvoering te kunnen geven aan de wettelijke taak voert de RvdK onderzoeken uit en ontvangt cliënten. De locaties van de RvdK dienen daardoor van buitenaf duidelijk herkenbaar te zijn. Cliënten van de RvdK komen op afspraak op locatie en worden ontvangen in spreekkamers.

5.2. **Stakeholders**

Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van het pand en is vanuit de afdeling Transacties en Projecten verantwoordelijk voor de uitvoering van de verbouwing. Het beheer wordt uitgevoerd door RVB Vastgoedbeheer. Er is afstemming over

welke werkzaamheden of vervangingen onder de verbouwing vallen en welke door vastgoedbeheer worden uitgevoerd.

Gemeente

De gemeente duidt de Avenue Céramique in de structuurvisie aan als stedelijke boulevard. Door het RVB is er contact geweest met de gemeente betreft de stedelijke inpassing van AC125 en de ambities die er zijn rondom vergroening en klimaatadaptatie. Hieruit bleek dat de gemeente op dit moment geen ambities of budget heeft om het gebied rondom AC125 te vergroenen. Er worden geen problemen met wateroverlast door neerslag ervaren in het gebied, dus ook dat geeft geen urgentie voor het aanpassen van het verhard oppervlak vanuit de gemeente.

Omwonenden

Omdat direct naast het Rijkskantoor zich appartementengebouwen bevinden, zijn er veel omwonenden om rekening mee te houden. De bewoners van de appartementengebouwen willen geen overlast vanuit de kantoorfunctie, dan gaat het om logistieke bewegingen en bijvoorbeeld geluid van installaties. Tijdens het ontwerpproces dient er zorgvuldig omgegaan te worden met de wensen van de omwonenden en communicatie om hen mee te nemen in het ontwerp. Hiervoor ligt de lead bij het RVB.

Overige stakeholders

- Gebruikers (RvdK, BD en RWS; voor omschrijving zie paragraaf 5.1)
- Projectteam CDV (RWS)
- Vastgoedbeheer RVB
- RBO (Rijksbeveiligingsorganisatie)
- Opdrachtgever (DGDOO)

5.3.

Raakvlakken

Hoofdaansluitingen

WML (Waterleiding Maatschappij Limburg) gaat over de aansluiting voor de nieuw aan te brengen brandblusvoorziening. Uit eerste contact lijkt het mogelijk om hierin te voorzien.

Enexis gaat over de eventuele vergroting van stroomaansluiting. Maastricht ligt in een 'congestiegebied' waarbij aansluitingen niet zomaar vergroot kunnen worden. Er is reeds een verzoek voor verzwaring ingediend voor AC125, zodat een plek op de wachtlijst is gegarandeerd.