



Informatiebijeenkomst

35130 | Ontwikkeling Rijkskantoor Universe te
Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf
16 november 2023



Agenda

14:00 Welkom en ontvangst

14:05 Projectintroductie (Roel Rentenaar)

14:15 Kwaliteitsborging en SCB (Tessa Teunissen)

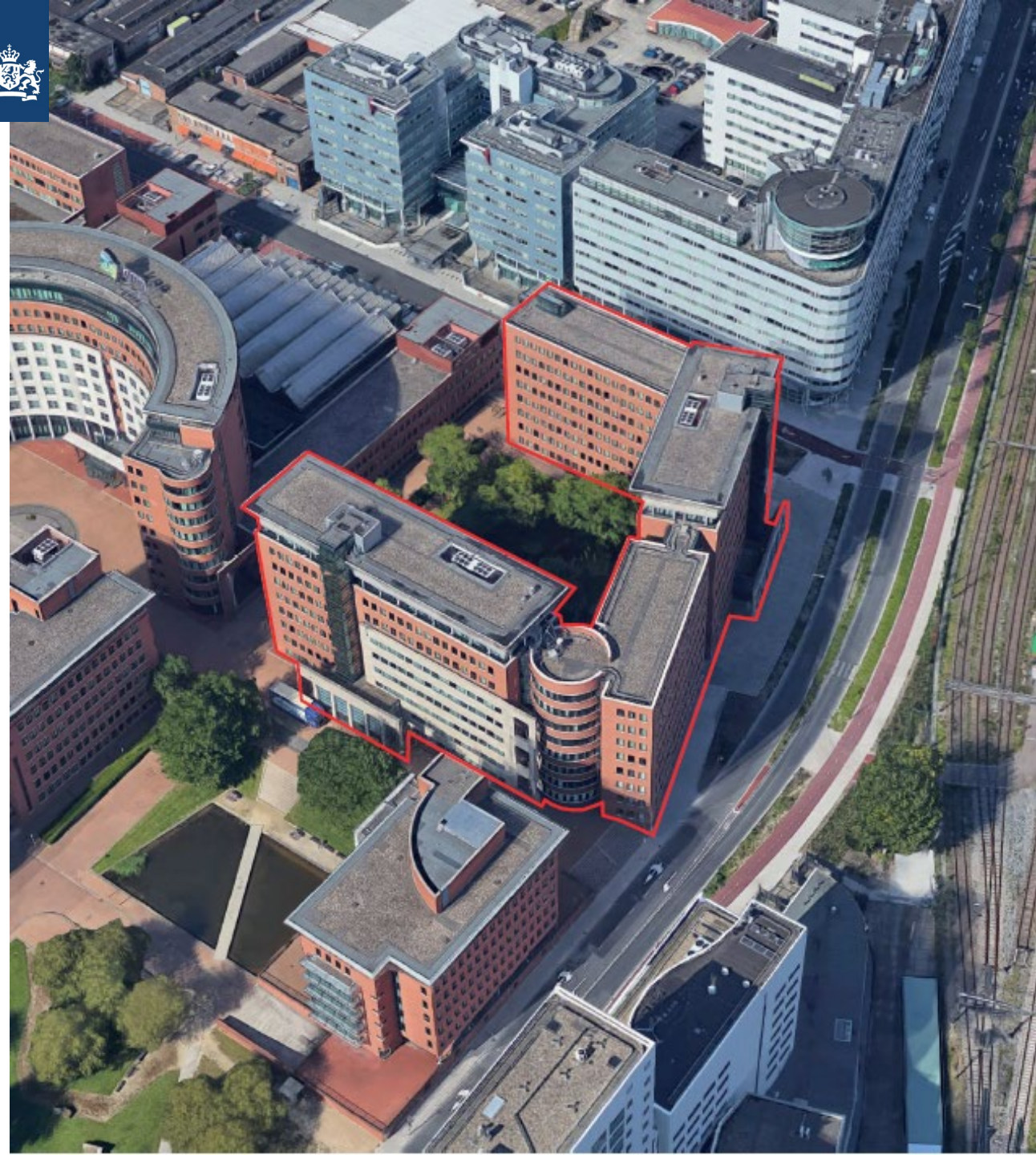
14:20 Aanbestedingsprocedure (Lars Capota)

14:25 De opgave (Rutger van Hezik)

14:35 Ruimtelijke opgave en architectuur (Yuri Kloet Julião)

14:45 Rondgang

16:30 Einde





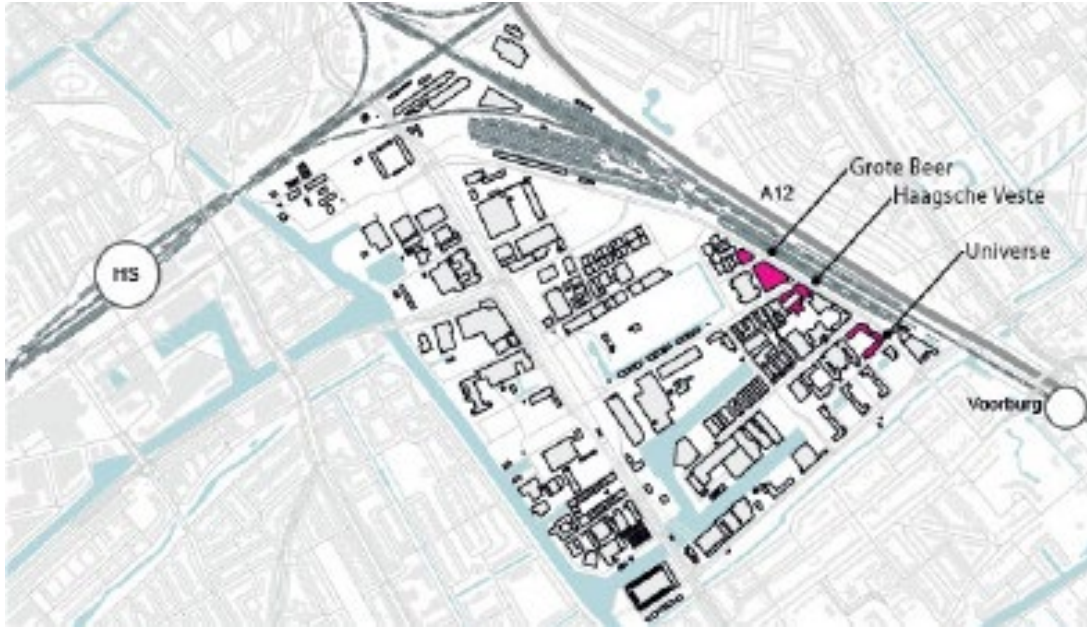
Projectdoelen

Roel Rentenaar
Sevan Markering

Aanleiding



Behoefte aan circa 60.000 m² kantoorruimte in Den Haag
Overkoepelende ontwikkeling van 3 gebouwen op de Binckhorst



Scope & Planning



- Kantoorgebouw Universe
Totaal nieuw inbouwpakket/installaties – Metselwerk gevel handhaven
Minimaal A+++ 28.526 m² bvo
- Kantoorgebouw Haagse Veste IV - Gevel opwaarderen, hergebruiken, vervangen
Totaal nieuw inbouwpakket/installaties
Minimaal A++++ 38.310 m² bvo
- Kantoor-/bedrijfsruimte Grote Beerstraat
Nog geen programma bekend 2.655 m² bvo

	Universe		Haagse Veste	
Fase	Begin	Eind	Begin	Eind
Definitie	-	nov-23	-	mrt-24
Aanbesteding	nov-23	jul-24	mrt-24	jan-25
Ontwerp	jul-24	mei-25	jan-25	feb-26
Bouw	mei-25	mrt-27	feb-26	mei-28

Doelen



Het snel beschikbaar komen van hoogwaardig, flexibel inzetbare en duurzame kantoorruimte voor het Rijk in Den Haag.

De huisvesting is functioneel, aantrekkelijk en passend voor alle standaard rijkskantoorgebruikers. Gebruiker nog niet bekend.

Bijzonderheden

Buiteninrichting openbaar gebied en wordt gezamenlijk beheerd.

Project aangekocht terwijl verkoper al bezig was met renovatie:

- Behoudt bestaande atrium inclusief glas en sedumdak
- Liften zijn nieuw
- Inbouwpakket beperkt gerealiseerd op BG



Kwaliteitsborging en SCB

Tessa Teunissen





It is not enough
to do your best;
you must know
what to do, and
then do your best.

- W. Edwards Deming

Wat wil het RVB ?

- Dat de opdrachtnemer de gevraagde kwaliteit levert en dit aantoot;
- Dat er een beheerst proces wordt doorlopen;
- Dat de gestelde doelen worden bereikt.



Hoe gaan we dat doen?

- › Systeemgerichte contractbeheersing vanuit het RVB: een risico gestuurde methode van contractmanagement die zich richt op het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer en de achterliggende processen



Focus op kwaliteit

UAV-GC:2005 | Hoofdstuk 9 - Kwaliteitsborging

- › § 19 Kwaliteitsbeheersing en kwaliteitsplan
- › § 20 Toetsing van Ontwerpwerkzaamheden
- › § 21 Toetsing van Uitvoering en Onderhoud
- › § 22 Acceptatieprocedure - Uitgangspunten
- › § 23 Acceptatieprocedure - Procedureverloop



Aanbestedingsprocedure

Lars Capota



Aanbestedingsproces in twee fases

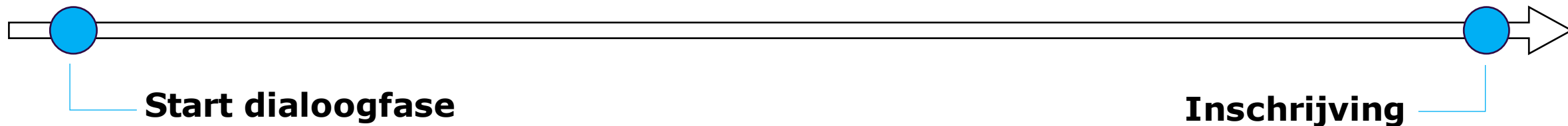
- Selectie $X > 3$
- Geschiktheidseisen
- Selectiecriteria

- Dialooggesprekken
- Expertsessies





Aanbestedingsproces





Geschiktheidseisen en selectiecriteria

1. Ervaring realisatie
2. Ervaring ontwerp
 - Selectie criterium 1
3. Ervaring aansturen geïntegreerde realisatie- en ontwerpopgave
 - Selectie criterium 2



Kwalitatieve criteria

1. Kwaliteit ontwerp
2. Een toekomstbestendig gebouw
 - 2.1 Flexibel
 - 2.2 Circulair
 - 2.3 Energiezuinig
3. Planning



Communicatie

- TenderNed
 - Q&A
 - Berichten

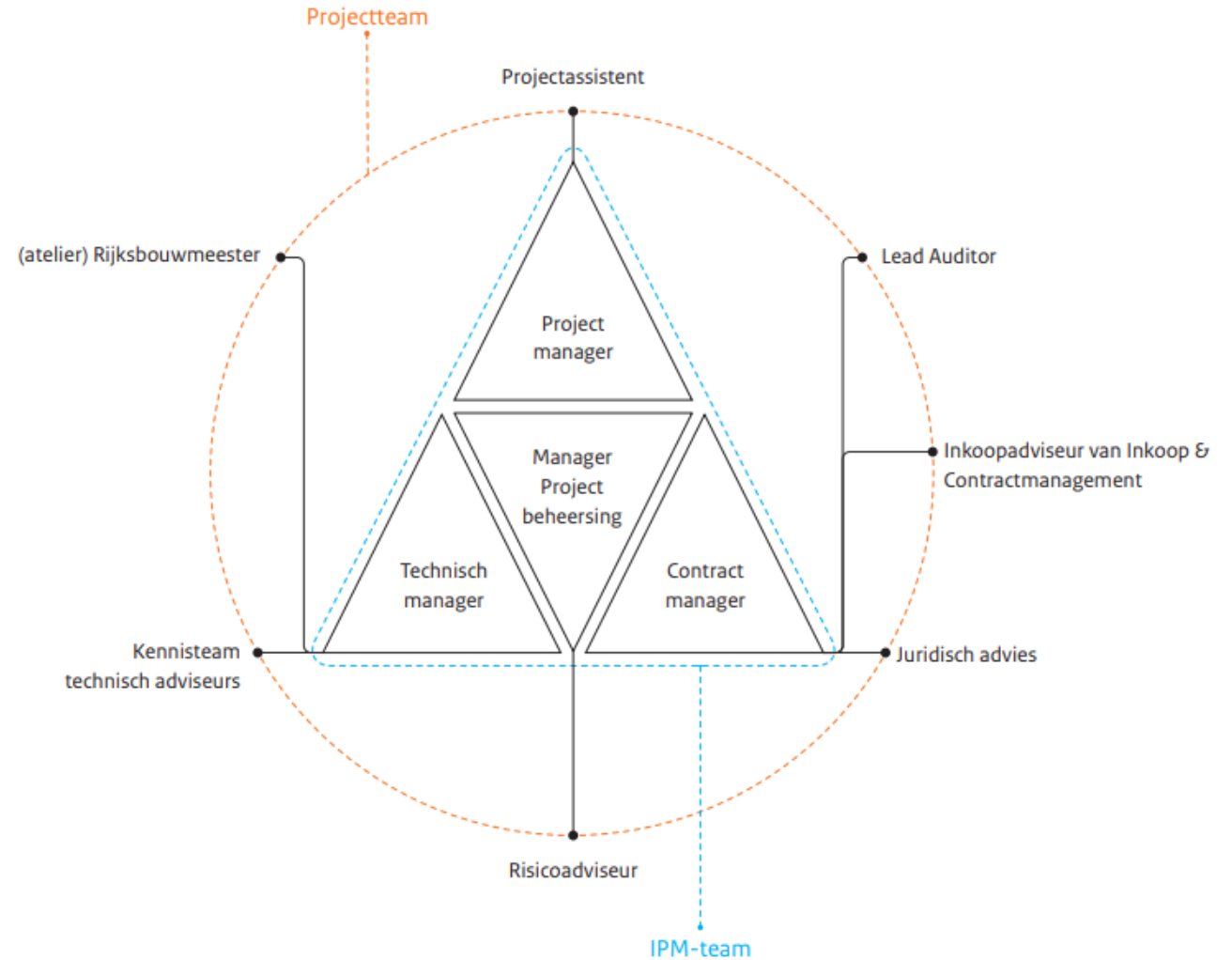


De opgave

Rutger van Hezik



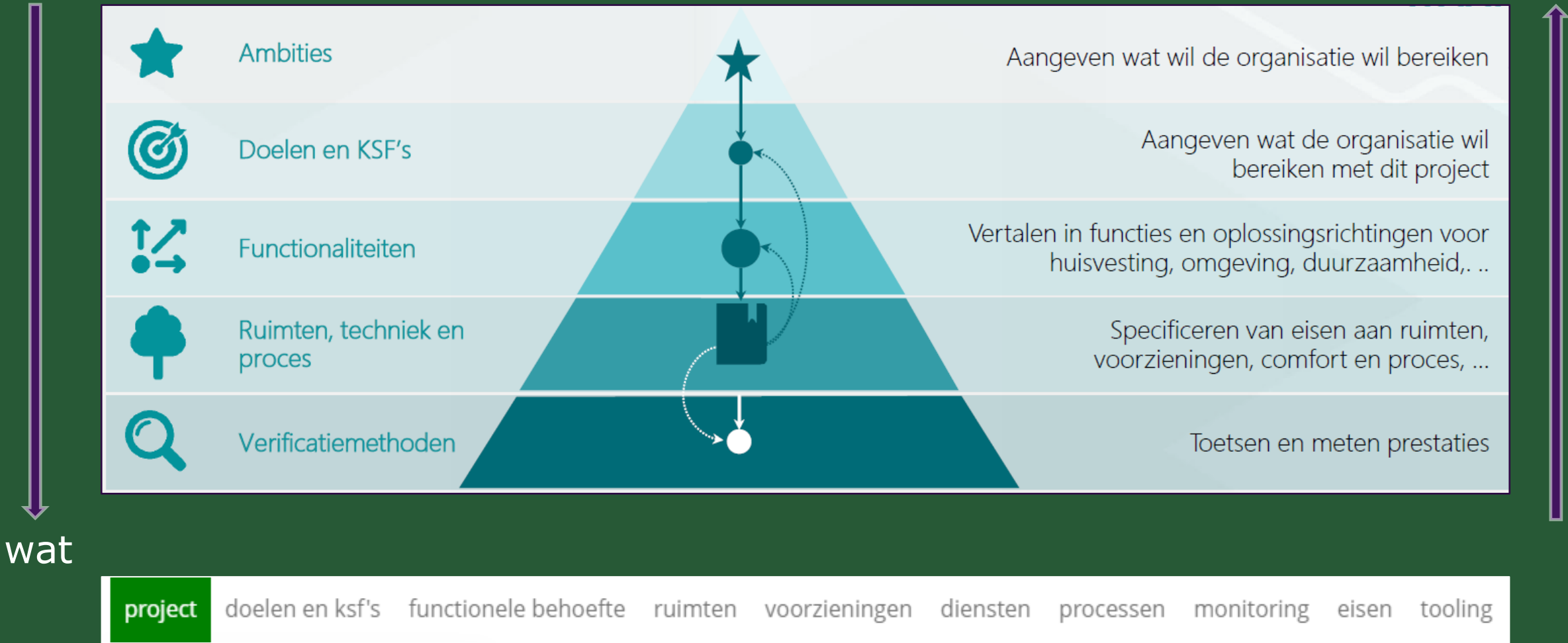
Hoe gaan we dat doen?



Hoe gaan we dat doen?



waarom



Hoe gaan we dat doen?



Doelen / KSF



De huisvesting is functioneel, aantrekkelijk en passend voor alle standaard rijkskantoorgebruikers

- Functioneel; het gebouw ondersteunt met integraal afgestemde keuzen op een zo vanzelfsprekend mogelijke wijze de processen en logistieke stromen.
- Aantrekkelijk; het gebouw heeft een duurzame ruimtelijke kwaliteit waarin het welbevinden van de gebruiker centraal staat.
- Passend; de kaders van Fysieke Werkomgeving Rijk zijn zo vormgegeven dat de processen optimaal worden gefaciliteerd; prettig ontmoeten, samenwerken en kennisdelen.



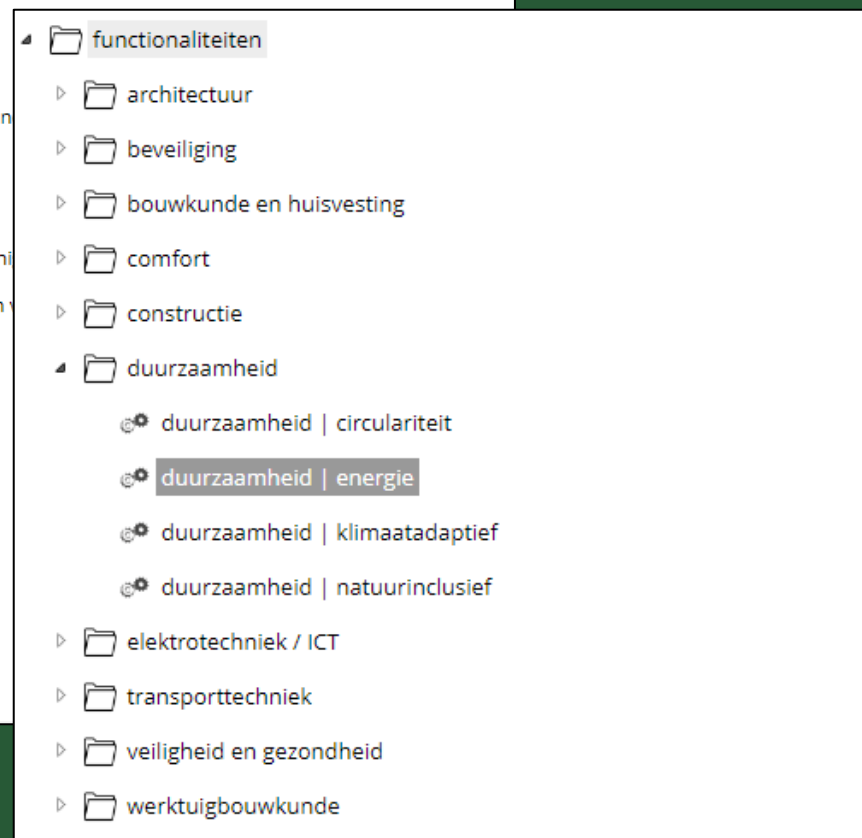
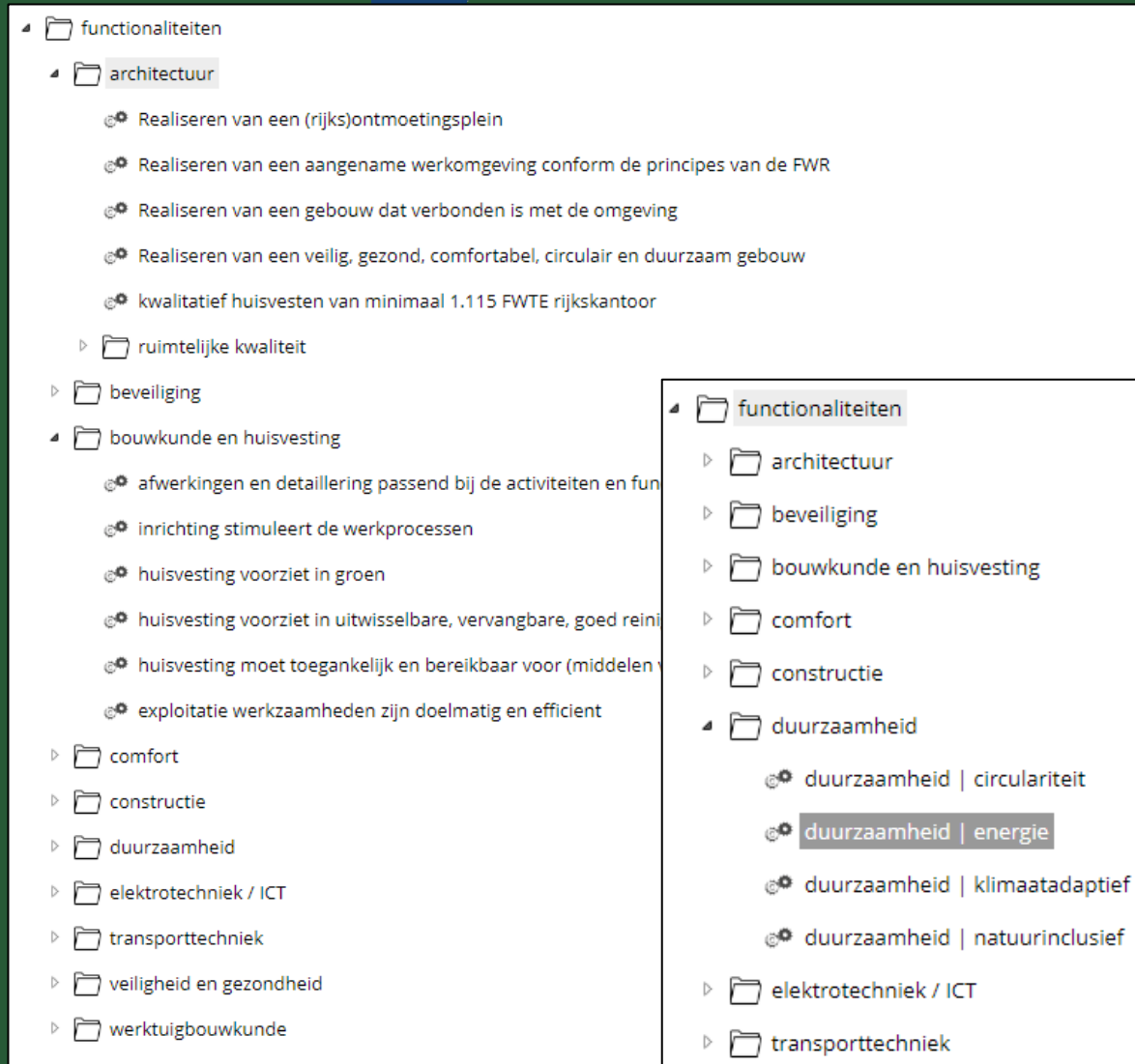
Het snel beschikbaar komen van hoogwaardig, flexibel inzetbare en duurzame kantoorruimte voor het Rijk in Den Haag

- Duurzaam; het gebruik, gebouw en buitenruimte hebben een zo laag mogelijke milieu-impact over de volledige levensduur.
- Flexibel; het rijkskantoor is ruimtelijk en functioneel eenvoudig aanpasbaar aan de standaard rijkskantoorgebruiker voor de komende 30 jaar.
- Snel; slimme en efficiënte processtappen verzorgen duidelijke borgingsmomenten en zijn gericht op een korte doorlooptijd van het project.
- Hoogwaardig; representatief rijkskantoor is ruimtelijk en functioneel eenvoudig aanpasbaar aan de standaard.

Hoe gaan we dat doen?



Functionaliteiten



Hoe gaan we dat doen?



Eisen;

- Ruimten
- Voorzieningen
- Techniek
- Proces

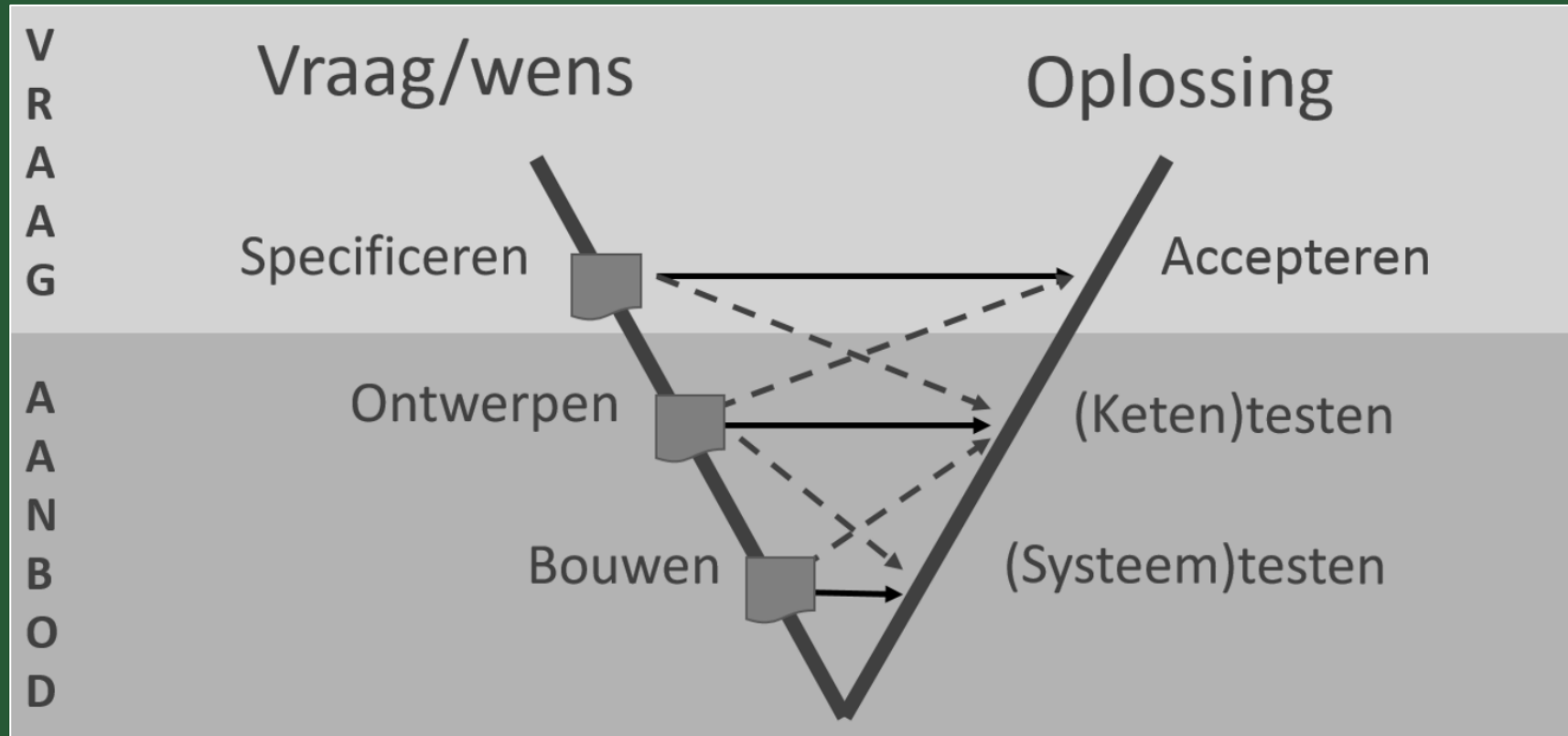
EIS-1688	aardgas	De energievoorziening is aardgasloos.	-
EIS-1690	duurzame opwekking optimale eigen benutting	80% van de opgewekte duurzame energie wordt op jaarbasis, zonder tussenkomst van het net, benut voor eigen gebruik. Denk bijv. aan slimme vraagsturende technieken voor het in plaats en tijd afstemmen van vraag en aanbod, gecombineerd met energie-opslag.	-
EIS-1718	duurzame opwekking.	Er dient voor minimaal 200 kWp aan geïnstalleerd vermogen op het dak geïnstalleerd te worden. De elektriciteit dient ingezet te worden voor de gebouwbouw installaties en/ of de gebruikersprocessen.	-
EIS-1721	duurzame opwekking.	Een additionele duurzame opwekinstallatie is fysiek aangesloten 'achter de meter' van het gebouw.	-
EIS-1725	energieprestatie gebouw	Het primair fossiel energiegebruik (EP2) is maximaal 70 kWh primair fossiel/m2.jr, bepaald cf. de NTA 8800. Dit dient te resulteren in een minimaal energielabel A+++.	-

Hoe gaan we dat doen?



- **Buitenbeglazing vervangen**
- **Installaties vervangen**
- **Binnenterrein inrichten cf (principe)ontwerp**
- **Duurzaamheidspakket**
- **(minimaal) A+++**
- **Interieurpakket**
- **Flexibiliteit (E/W/B/...)**
- **.**

Hoe gaan we dat doen?





Ruimtelijke opgave en architectuur

Yuri Kloet Julião

Informatiebijeenkomst

Presentatie Ruimtelijke opgave en Architectuur
16 November





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Informatiebijeenkomst

Presentatie Ruimtelijke opgave en Architectuur
16 November



Kern van de opgave

- Realiseren generiek Rijkskantoor conform FWR (gebruikers nog niet in beeld)
- Realiseren aantrekkelijk en duurzaam Rijkskantoor (gebruikers naar het pand verleiden)
- Snel beschikbaar stellen van Rijkskantoor (pragmatisch invulling geven aan gestelde doelen)
 - > Vergunde situatie als uitgangspunt hanteren
 - > Beperkte aanpassingen aan casco

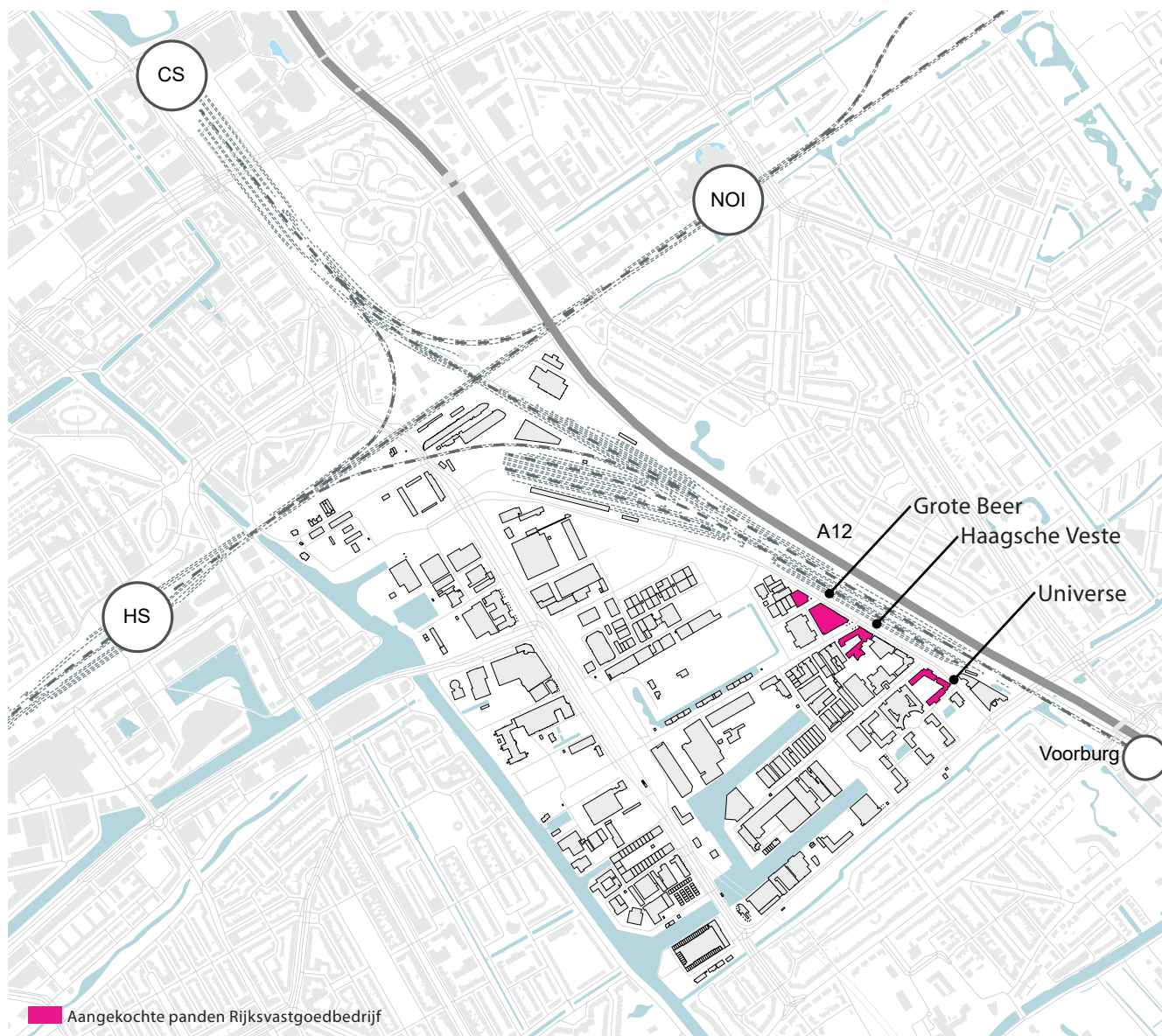
Ambities: gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde, omgevingswaarde

1. Realiseren van een aangename werkomgeving conform principes van de FWR 3.0 (hybride werken)
2. Realiseren van een aantrekkelijk multifunctioneel ontmoetingsgebied
3. Realiseren van een veilig, gezond, comfortabel, circulair en duurzaam gebouw
4. Verbinden van het gebouw met de omgeving

Kaders en uitgangspunten:

- FWR 3.0 (hybride werken)
- Routekaart 2.0 (Duurzaamheid: Energie, Emissie, Circulair, Biodiversiteit, Klimaatadaptatie)
- NkBR 3.0
- HIB 2.0
- Integrale toegankelijkheid (ITs)
- Omgevingsplan Gemeente Den Haag (buiteninrichting ZZDP vergunde situatie)
- Percentageregeling kunst

Context



Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft drie panden gekocht op het bedrijventerrein Binckhorst. Dit bedrijventerrein is volop in ontwikkeling waarbij ook een transformatie plaatsvindt naar kantoren en bedrijven naar woningen. Het gebied blijft een mix van bedrijven, wonen en kantoren. De aangekochte panden betreffen:

- Kantoorgebouw Universe, gelegen aan het Maanplein 55, omvang ca. 28.526 m² bvo;
- Kantoorgebouw Haagse Veste IV, gelegen aan de Regulusweg 1, omvang ca. 38.310 m² bvo;
- Kantoor-/bedrijfsruimte, gelegen aan de Grote Beerstraat 32-34, omvang ca. 2.655 m² bvo.

Context



Binck Eiland



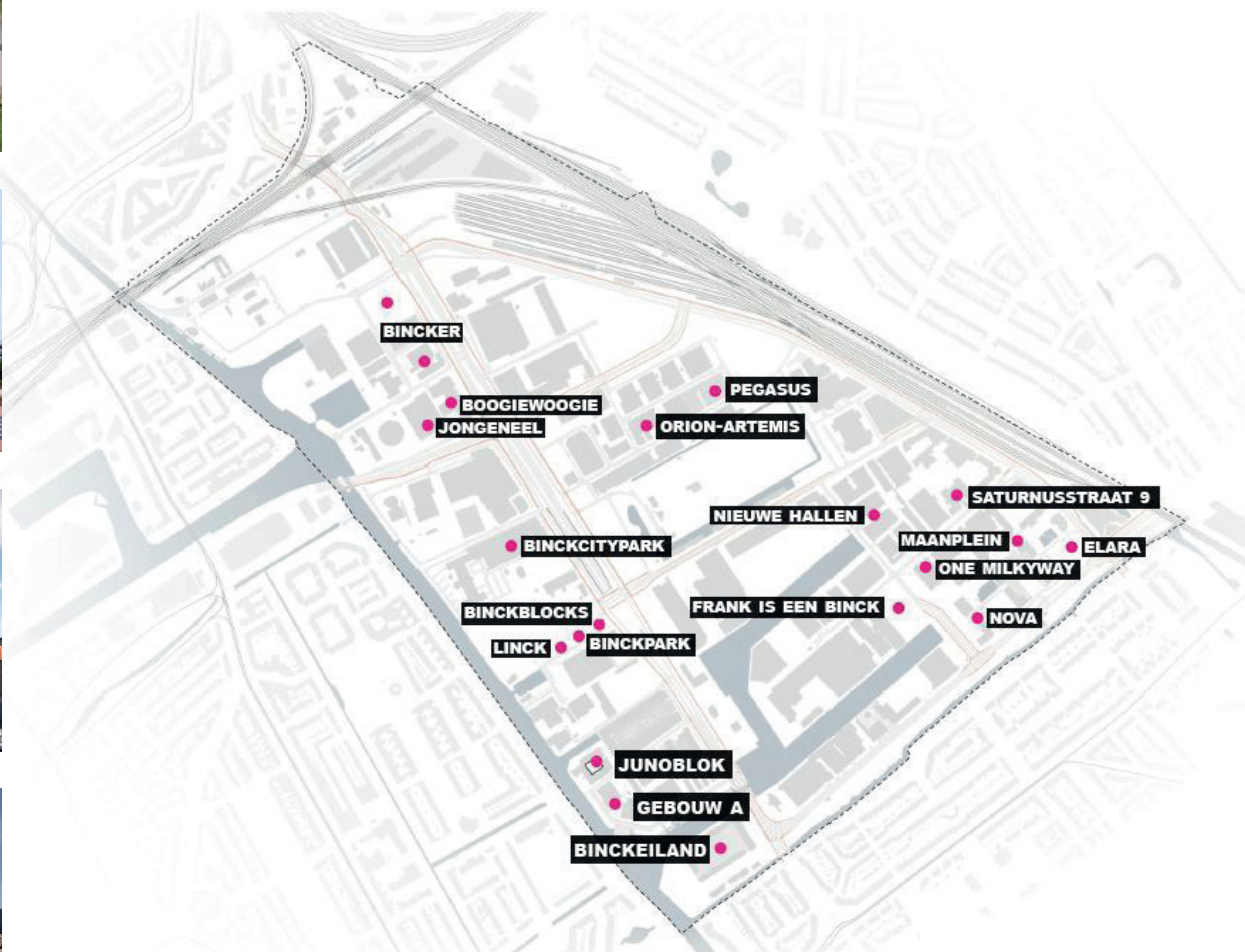
Frank is een Binck



Nova



Titaan



De Nieuwe Hallen



Elara

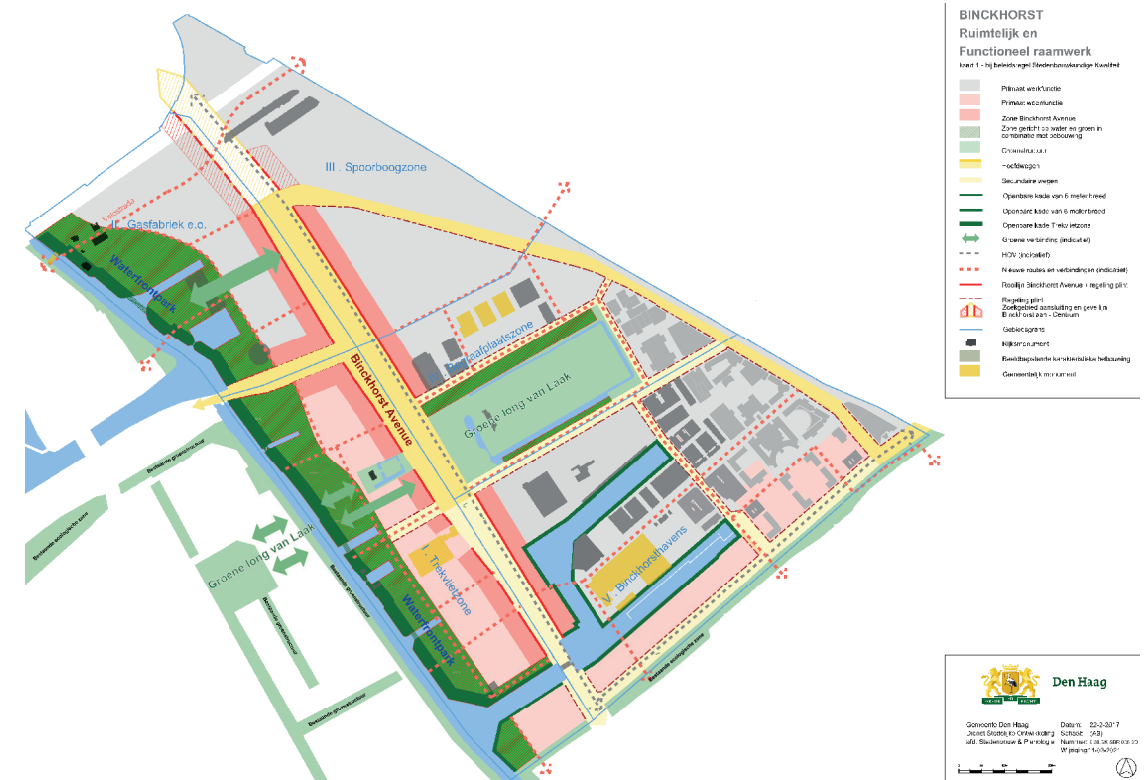


One MilkyWay



Eenheidsbureau Politie Den Haag

A map of the Bink36 area in Rotterdam. The map shows a road network with a dashed line indicating a boundary or route. Three locations are marked: Aankomst (A) in a blue area, Trekvljetplein (B) in a purple area, and Afvalkathedraal in a pink area. The map also shows the Pollux / Orionstraat / Komeetweg Industriehallen in a green area.



Universe - Gebouw

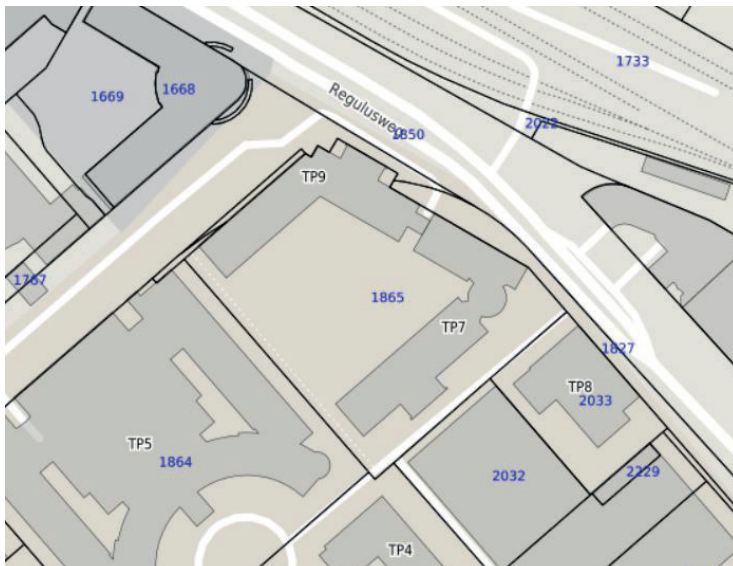


The Green Campus - KPN



Zes leegstaande kantoren zijn getransformeert naar 266 vrije sector huurwoningen en enkele commerciële ruimten.

Universe - Gebouw



Bouwjaar:

Oplevering: 2000

Renovatie: 2021 (gedeeltelijke oplevering)

Architect:

Witt & Jongen architecten en ingenieurs (renovatie ZZDP architecten)

Bruto Vloer Oppervlak:

Gebouw totaal: 28562 m²

Kelder: 6564 m² (parkeren en techniek)

Gebouw: 22635 m² (exc. parkeren, incl. kelder vvo tbv gebouw)

Perceel: 6670 m²

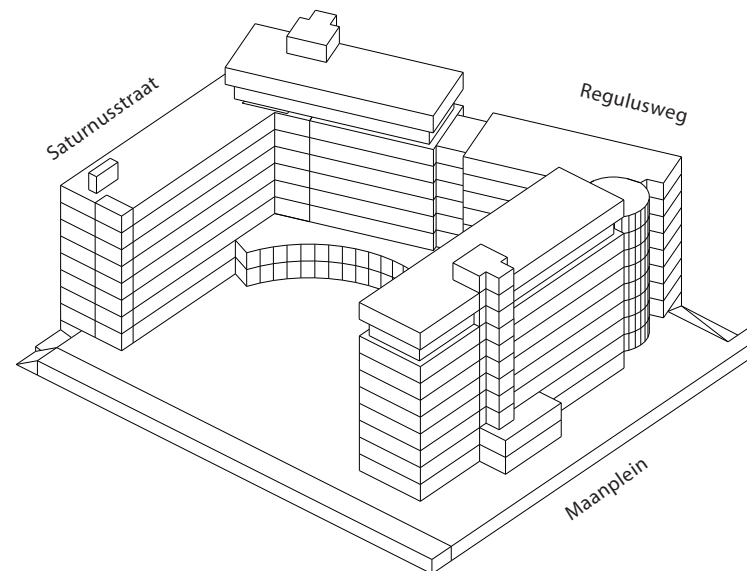
Adresgegevens:

Maanplein 32, 2516 CK, Den Haag

Universe - Gebouw



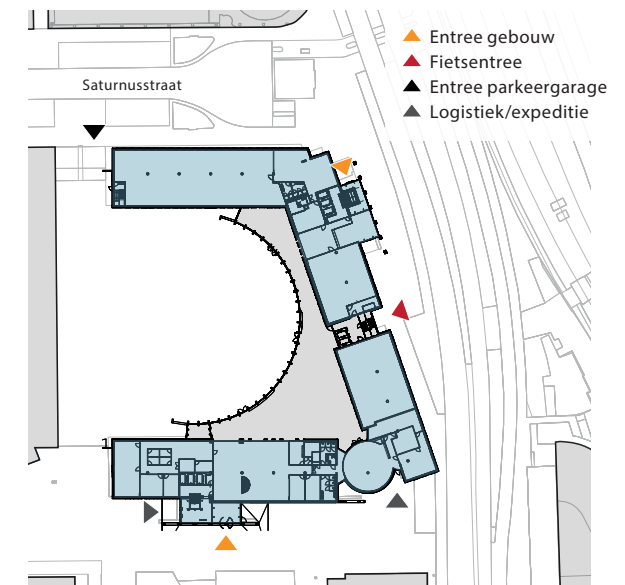
Universe - structuur



Het gebouw staat op een verhoogde plint en heeft in de directe nabijheid een tweetal trappen die aansluiten op het maaiveld (één aan de Regulusweg en één aan de Saturnusstraat).

De verhoogde plint dient als parkeerlaag (souterrain) en ligt circa 0,7m onder het maaiveld; deze is middels een tweetal hellingbanen bereikbaar vanaf de Regulusweg en Saturnusstraat.

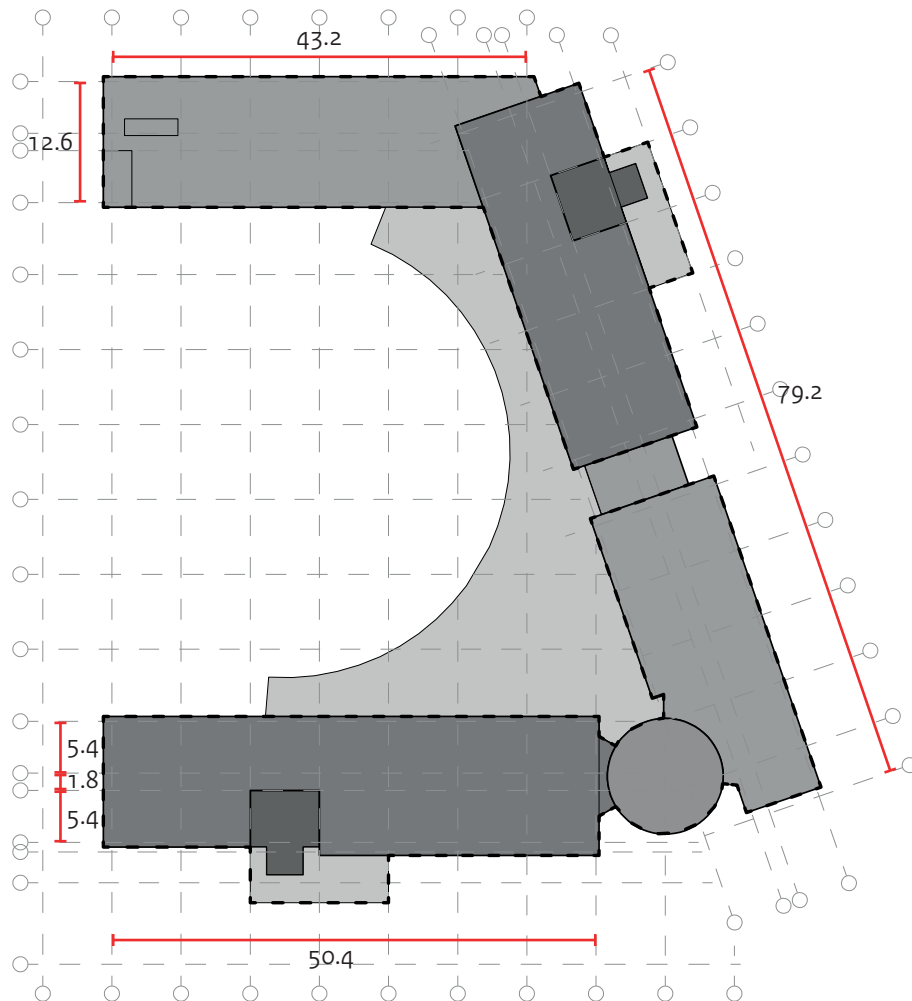
Het gebouw heeft in de basis 8 lagen (excl. parkeerlaag) met aan het Maanplein en Regulusweg een ophoging van twee lagen (in totaal dan 10 lagen). Het atrium is twee lagen hoog en heeft een vrije hoogte van circa 7 meter.



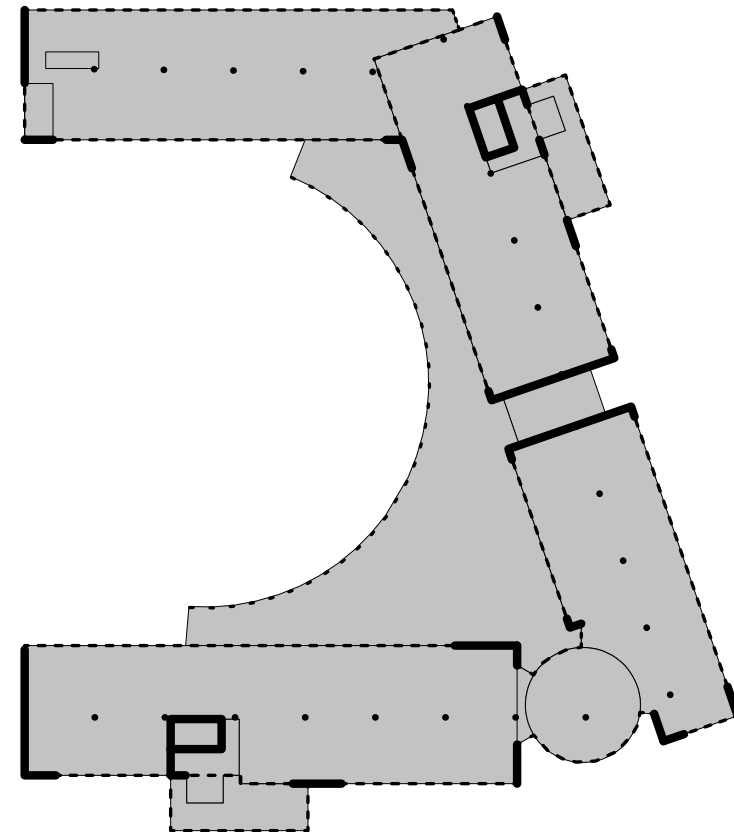
Universe is van oorsprong een gebouw dat uit twee delen bestond met elk een eigen entree; één aan het Maanplein en één aan de Regulusweg. Het Maanplein ligt verhoogt ten opzichte van maaiveld (Regulusweg). Het Maanplein is vanaf de Maanweg met een hellingbaan of trap te bereiken. Vanaf de Saturnusstraat en de Regulusweg is het Maanplein met een trap te bereiken.

De entree van de fietsenstalling ligt aan de Regulusweg, die via de stoep en langs de entree aan de Regulusweg te bereiken is. Oorspronkelijk was dit een entree naar de parkeergarage. De huidige parkeergarage ligt aan de Saturnusstraat. De vorige eigenaar heeft deze entree hier nieuw geplaatst. Het aanleveren van goederen is door de vorige eigenaar voorzien aan het Maanplein.

Universe - structuur

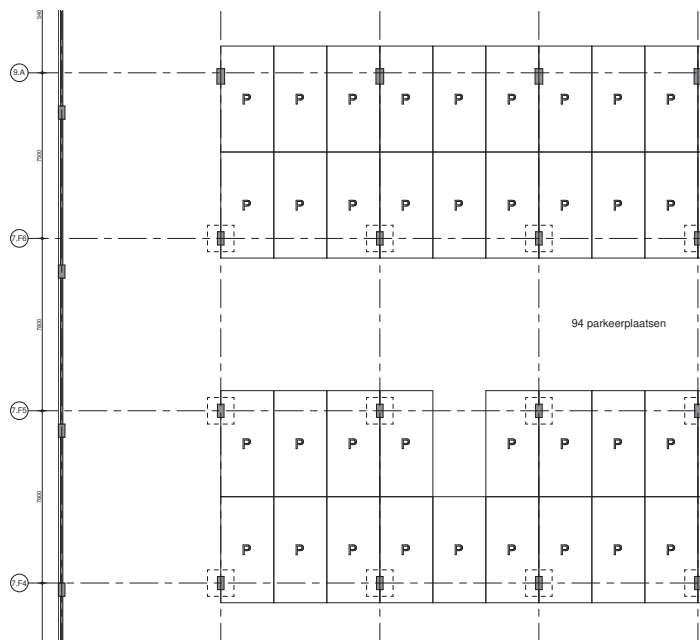


- De L-vormige gebouwen hebben een in de breedte een stramien van 5,4/1,8/5,4 (totaal 12,6m); in de lengte zijn de gebouwen een veelvoud van 7,2m met een onderverdeling van 1,8m (stramien ramen)

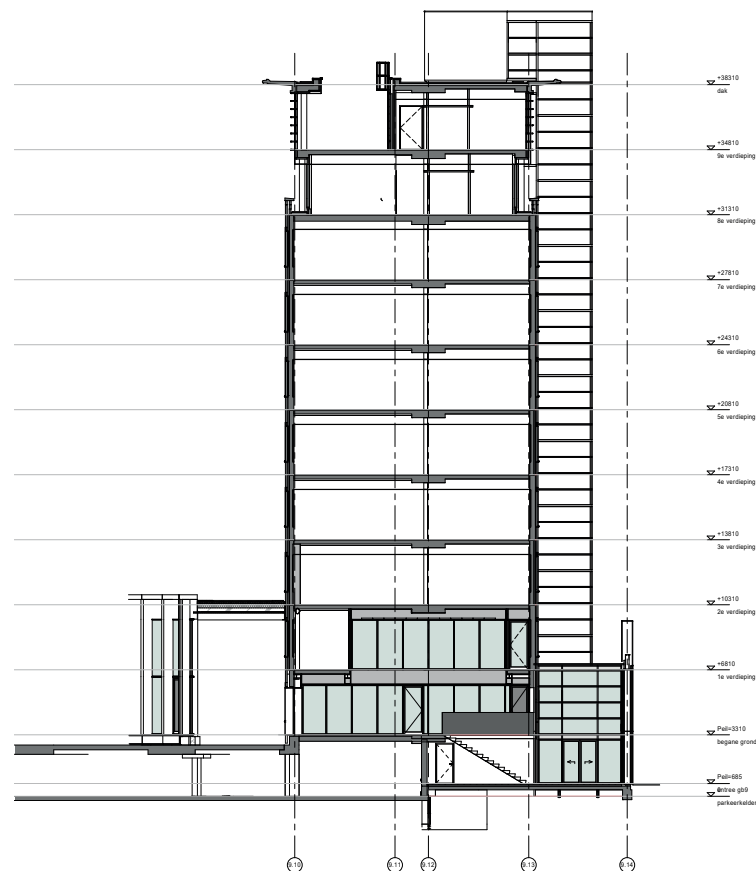


- Het gebouw heeft een dragende gevel en één kolomrij op de stramien van 5,4/7,2m. De stabiliteitsvoorzieningen (schijven) zijn opgenomen in de gevel en rondom verticale stijgpunten.

Universe - structuur

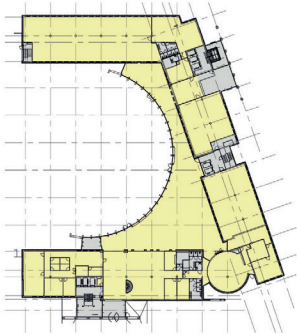


De parkeerkelder volgt een stramien van 7,2m en 7,8m. Deze volgt uit de logica van het parkeren; met parkeervakken van 2,3m x 4,8m en 6m rijstrook.

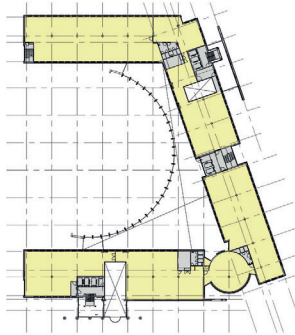


De verdiepingen zijn hebben een stramienmaat van 3,5m hoog en de kelder 2,8m. De doorrij hoogte in de kelder is beperkt tot circa 2,2m in verband met lokale verlaging door constructie. De kelderruimte onder het bouwvolume is circa 0,7m hoger (2,9m). Het hoogteverschil heeft mede te maken met het grondpakket van de daktuin dat dan gelijkvloers aan kan sluiten op de begane grond.

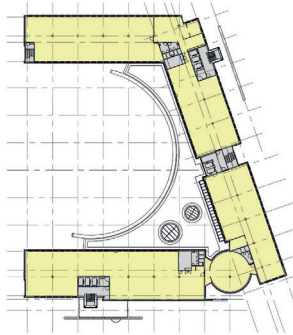
Universe - overzicht plattegronden



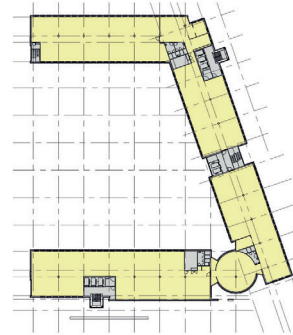
BEGANE GROND
2.474m²



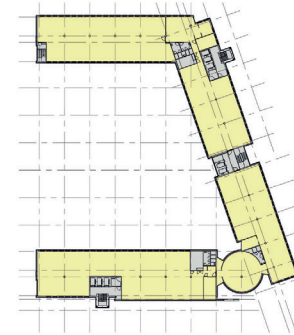
VERDIEPING 01
1.819m²



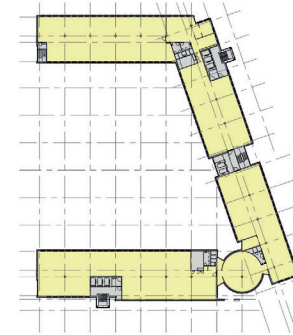
VERDIEPING 02
1.934m²



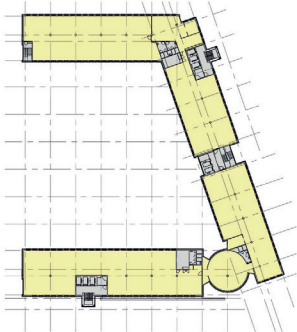
VERDIEPING 03
1.934m²



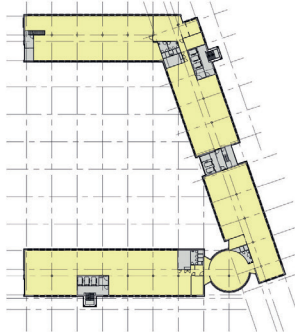
VERDIEPING 04
1.934m²



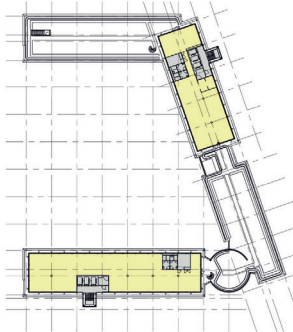
VERDIEPING 05
1.934m²



VERDIEPING 06
1.907m²



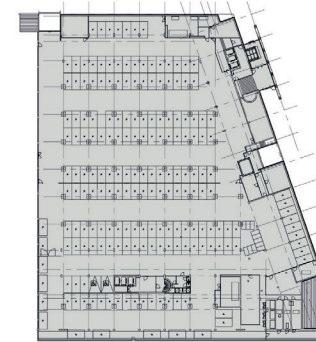
VERDIEPING 07
1.895m²



VERDIEPING 08
742m²



VERDIEPING 09
790m²



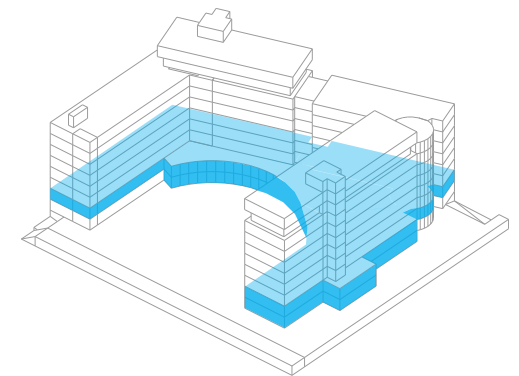
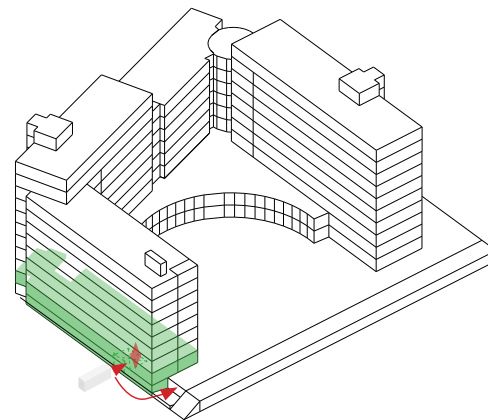
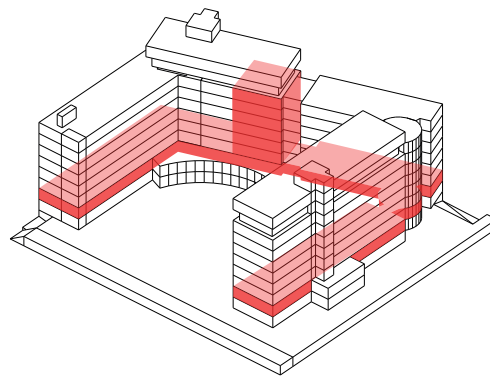
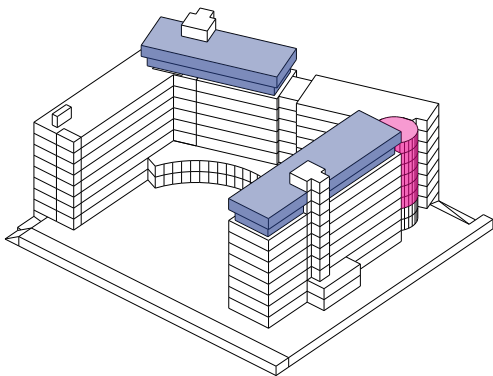
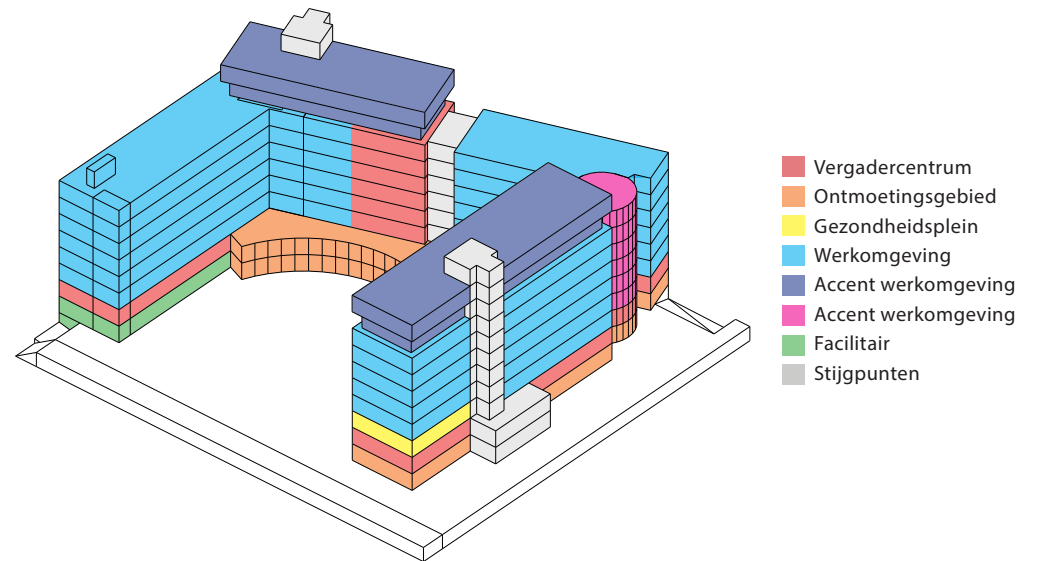
SOUTERRAIN
n.v.t.

Ruimtelijk programma

Er dienen minimaal 1.115 FWTE gerealiseerd te worden.

Globaal overzicht van de ruimtelijk programma:

- Entreegebied
- Ontmoetingsgebied
- Vergadergebied
- Kantoorwerkplekomgeving
- Werkplekondersteunende ruimten
- Facilitaire ruimten



Principeschema functionele indeling (geen eindbeeld, verkenning RVB)

Ontwerpopgave op hoofdlijnen



- Vormgeven FWR werkomgeving (inbouwpakket, ontmoetingsgebied , hybride werken)
- Duurzaamheid (energie, circulariteit, flexibiliteit)
- (Herzieningsclausule buitenruimte)

Bijlagen ruimtelijke opgave



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Ambities &
Ruimtelijke
opgave

Binckhorst
Maanplein 32
Den Haag

Rijkskantoor
Universe



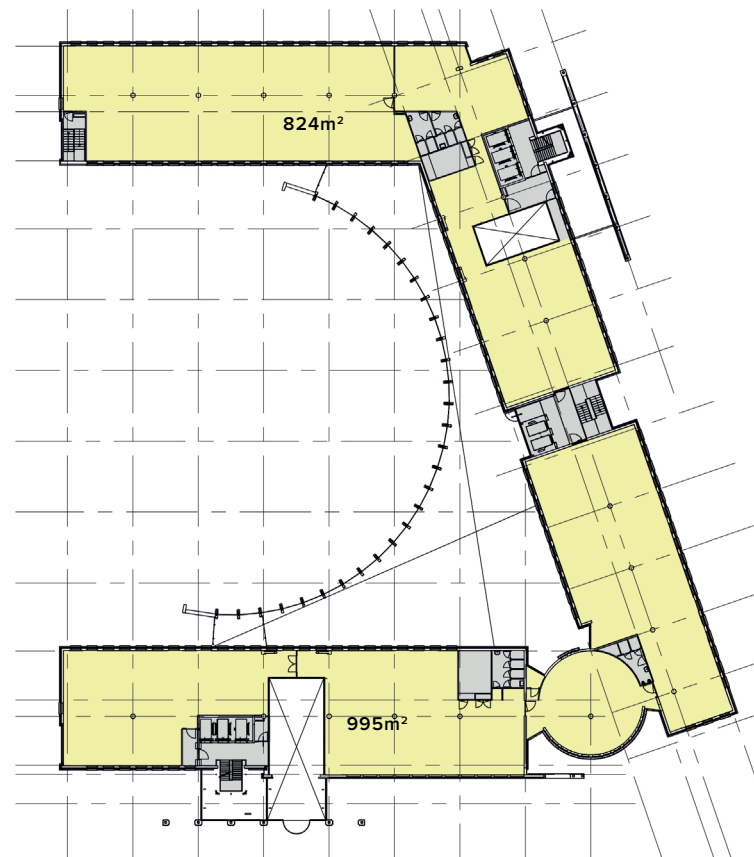
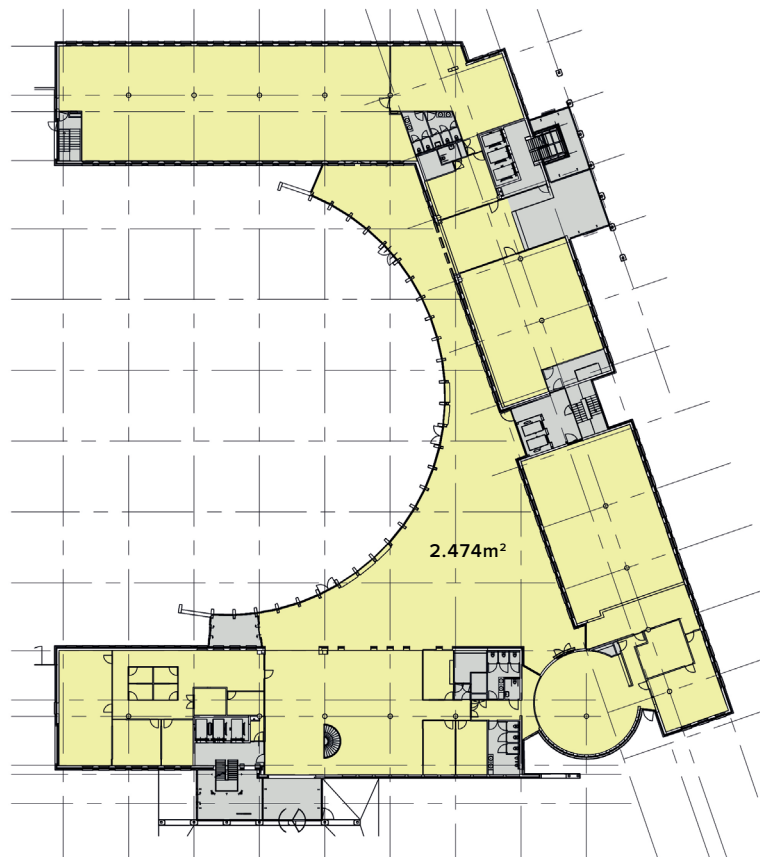
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Herzienings-
clausule
Buitenruimte

Binckhorst
Maanplein 32
Den Haag

Rijkskantoor
Universe

Universe - beschikbaar oppervlak



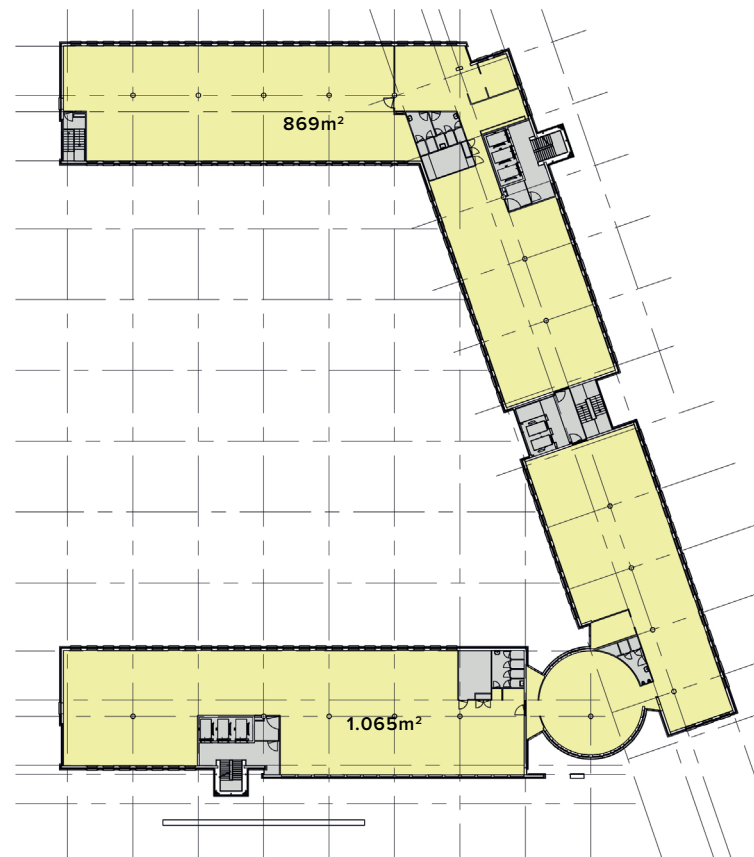
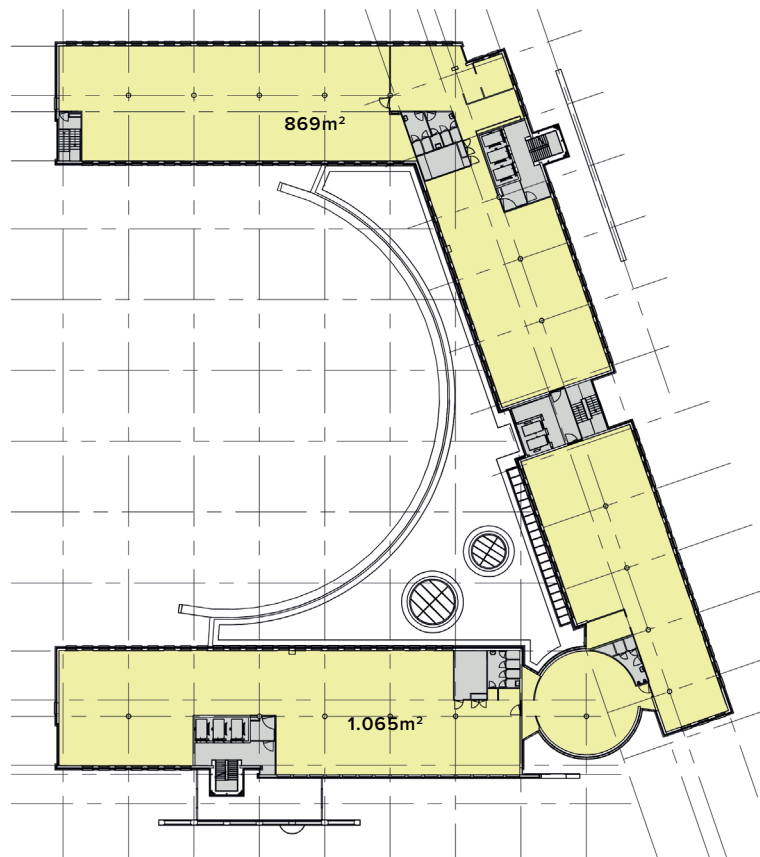
- beschikbaar oppervlakte
- niet-beschikbaar oppervlakte

BESTAANDE TOESTAND
BEGANE GROND + VERDIEPING 01 BESCHIKBAAR NUTTIG OPPERVLAKTE

26



Universe - beschikbaar oppervlak



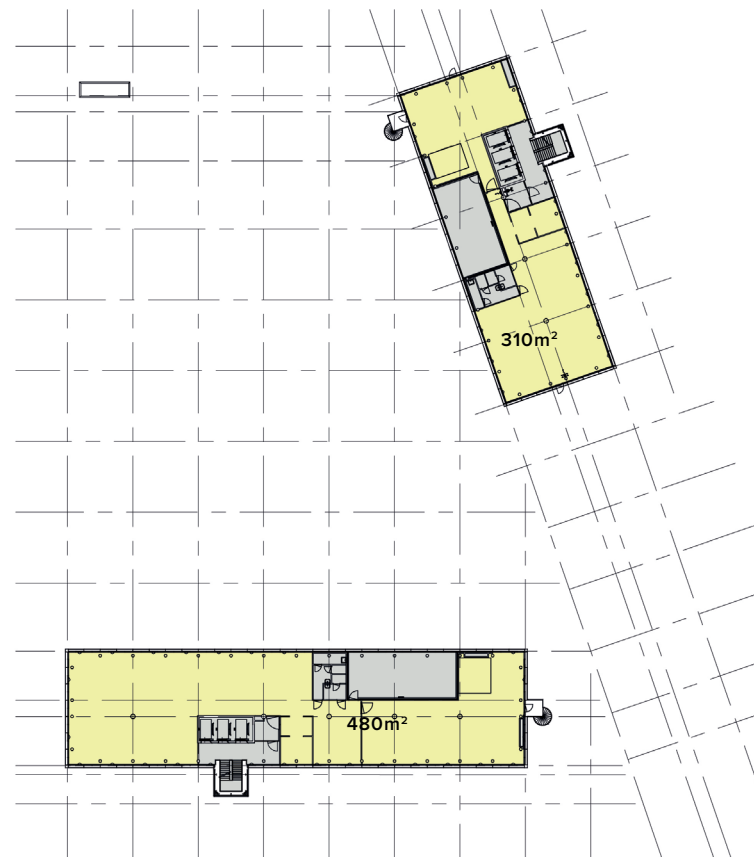
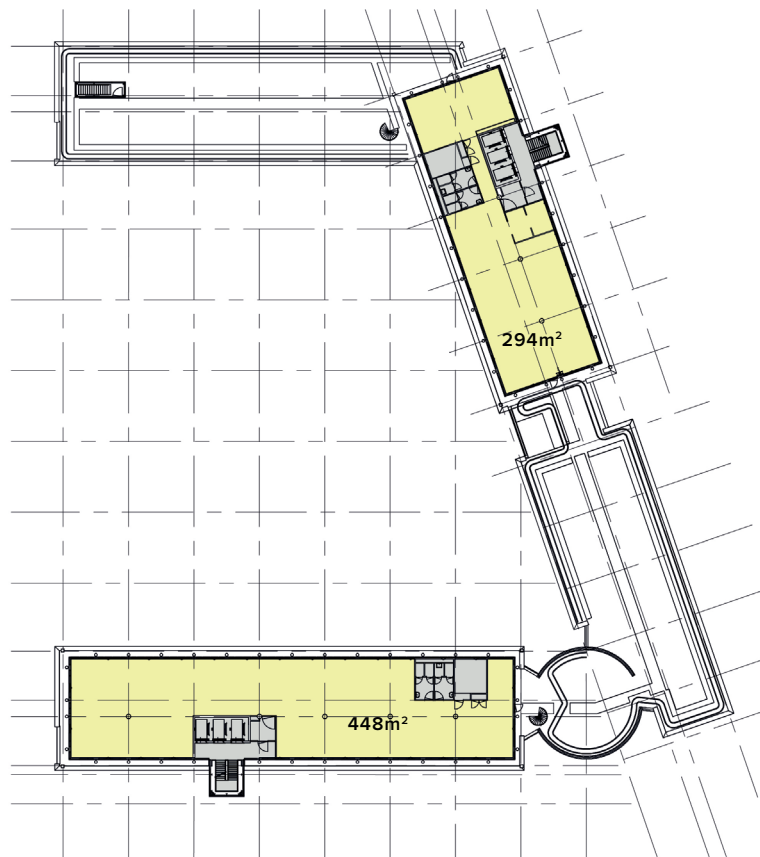
- beschikbaar oppervlakte
- niet-beschikbaar oppervlakte

BESTAANDE TOESTAND
VERDIEPING 02 + 03 BESCHIKBAAR NUTTIG OPPERVLAKE

27



Universe - beschikbaar oppervlak

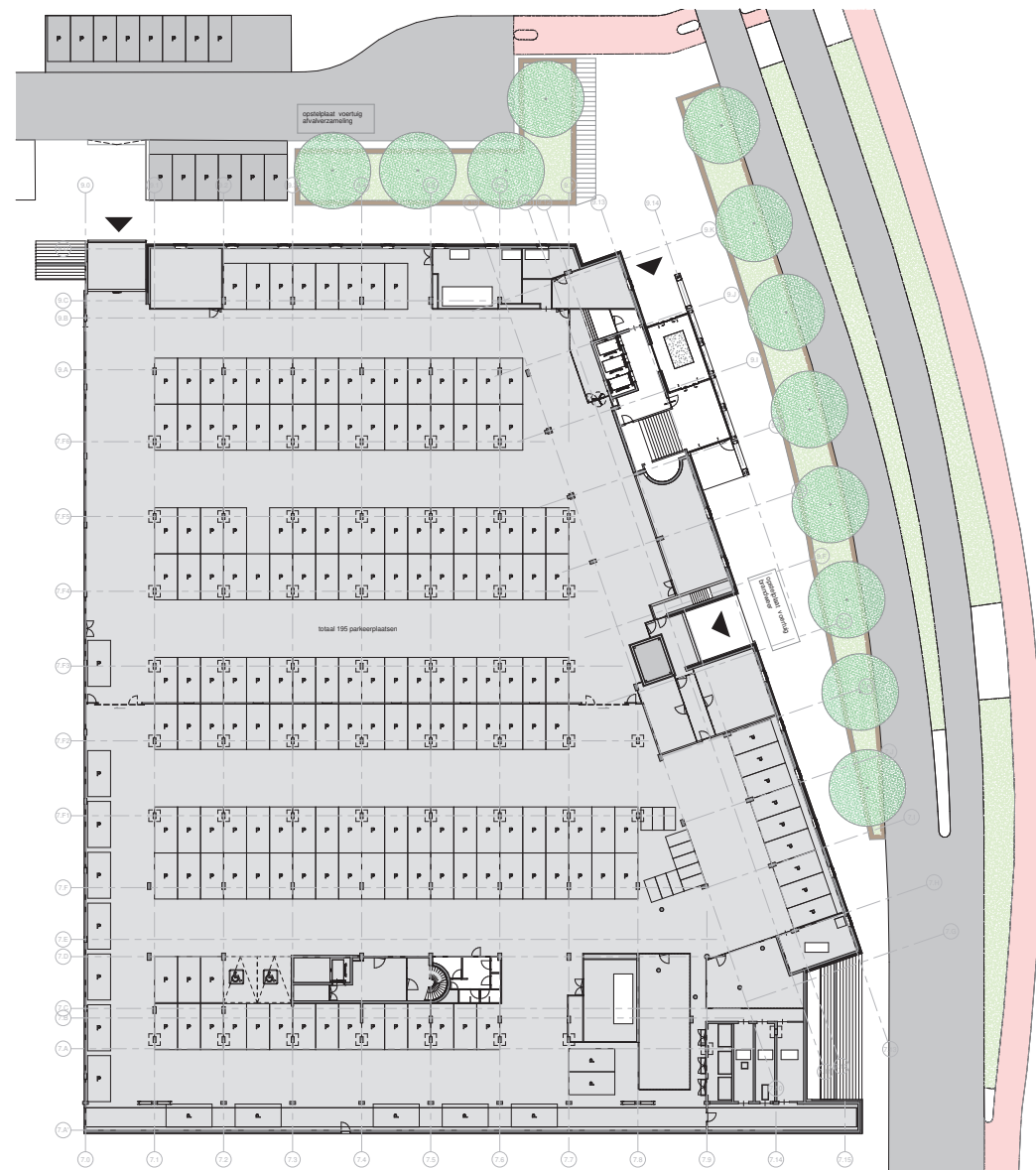
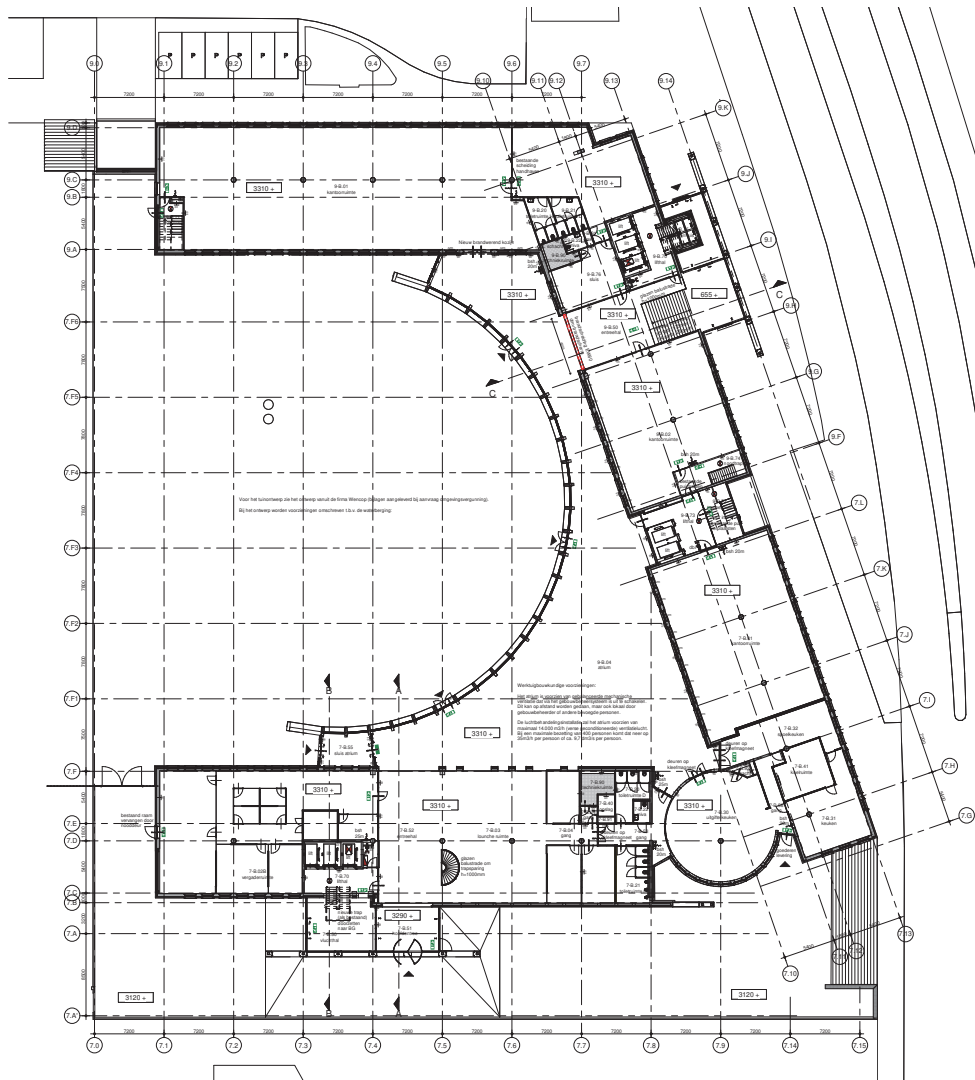


- beschikbaar oppervlakte
- niet-beschikbaar oppervlakte

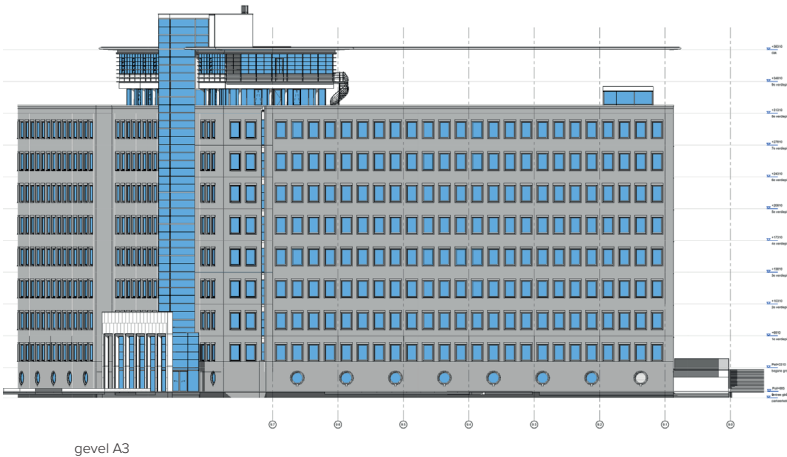
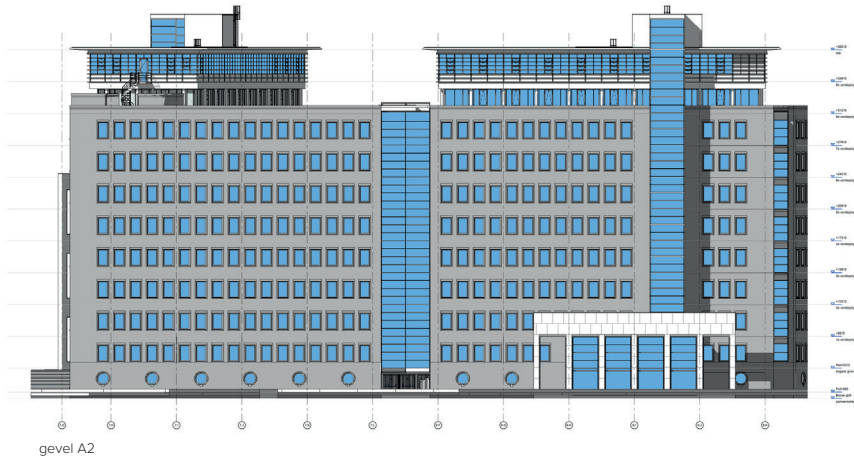
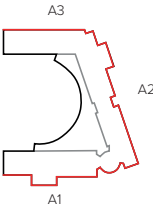
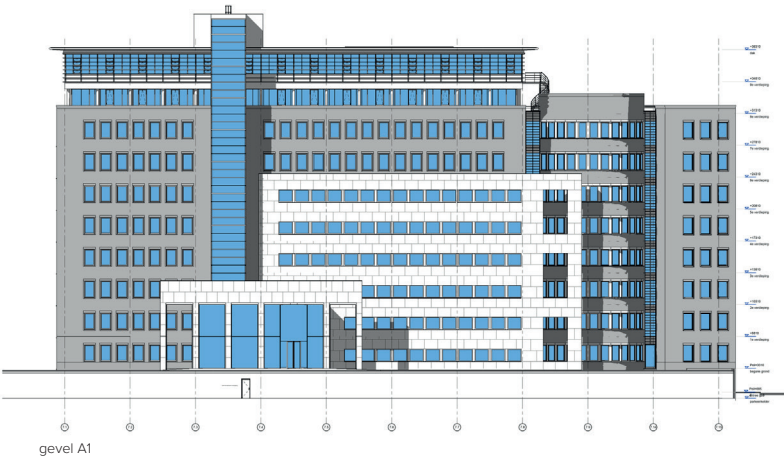
BESTAANDE TOESTAND
VERDIEPING 08 + 09 BESCHIKBAAR NUTTIG OPPERVLAKTE

30





Universe - gevels

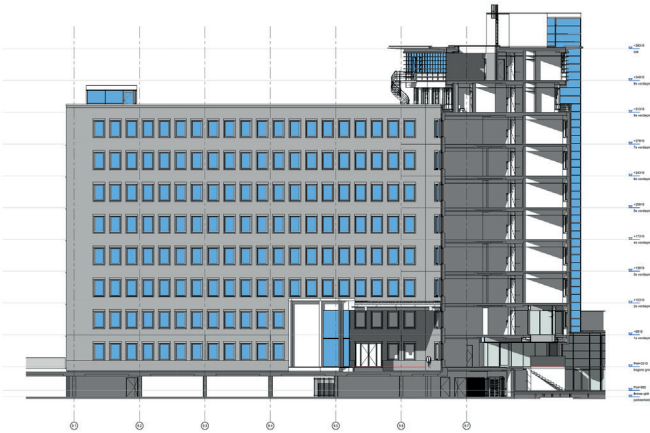


gevelopening

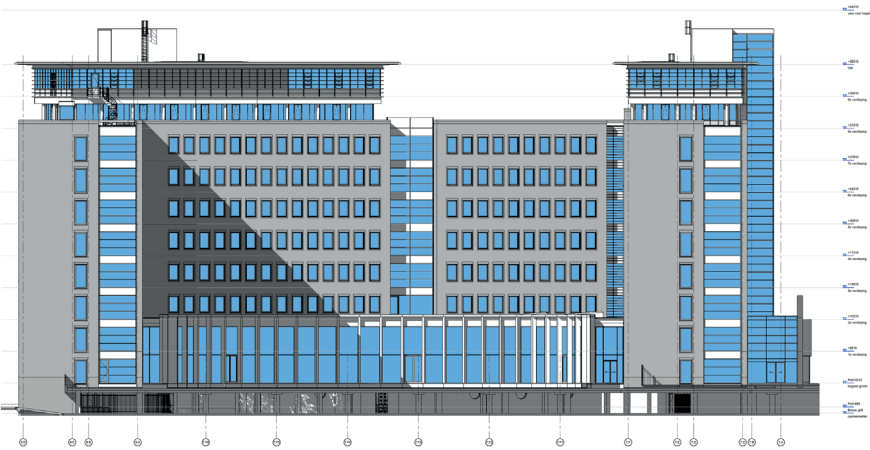
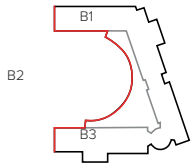
BESTAANDE TOESTAND
BEGANE GROND + VERDIEPING 01 GEVELOPENINGEN



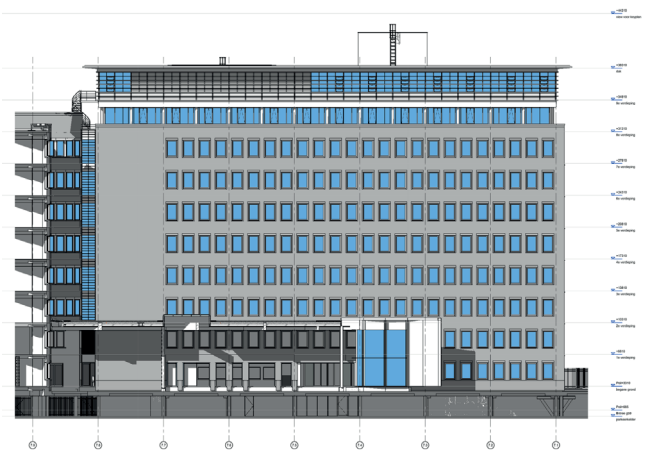
Universe - gevels



gevel B1



gevel B2



gevel B3

gevelopening

BESTAANDE TOESTAND
BEGANE GROND + VERDIEPING 01 GEVELOPENINGEN



Universe - huidig programma



- ▲ entree
- verticale stijgpunten
- verkeersruimte kern
- sanitair
- opslag
- technische ruimte
- parkeren

BESTAANDE TOESTAND
SOUTERRAIN AANWEZIGE ONDERDELEN

24

sanitair
 6 reguliere toiletten
 2 douches

stijgpunten
 4 liften
 3 trappen

194 parkeerplaatsen
 11 motor
 parkeerplaatsen

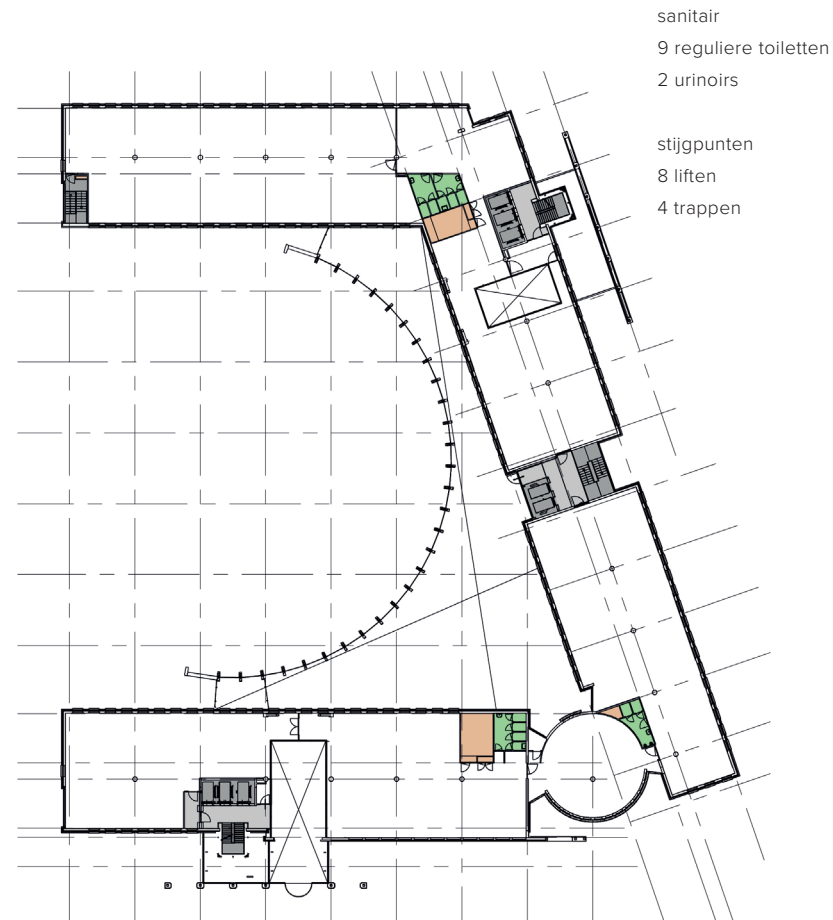


Universe - huidig programma

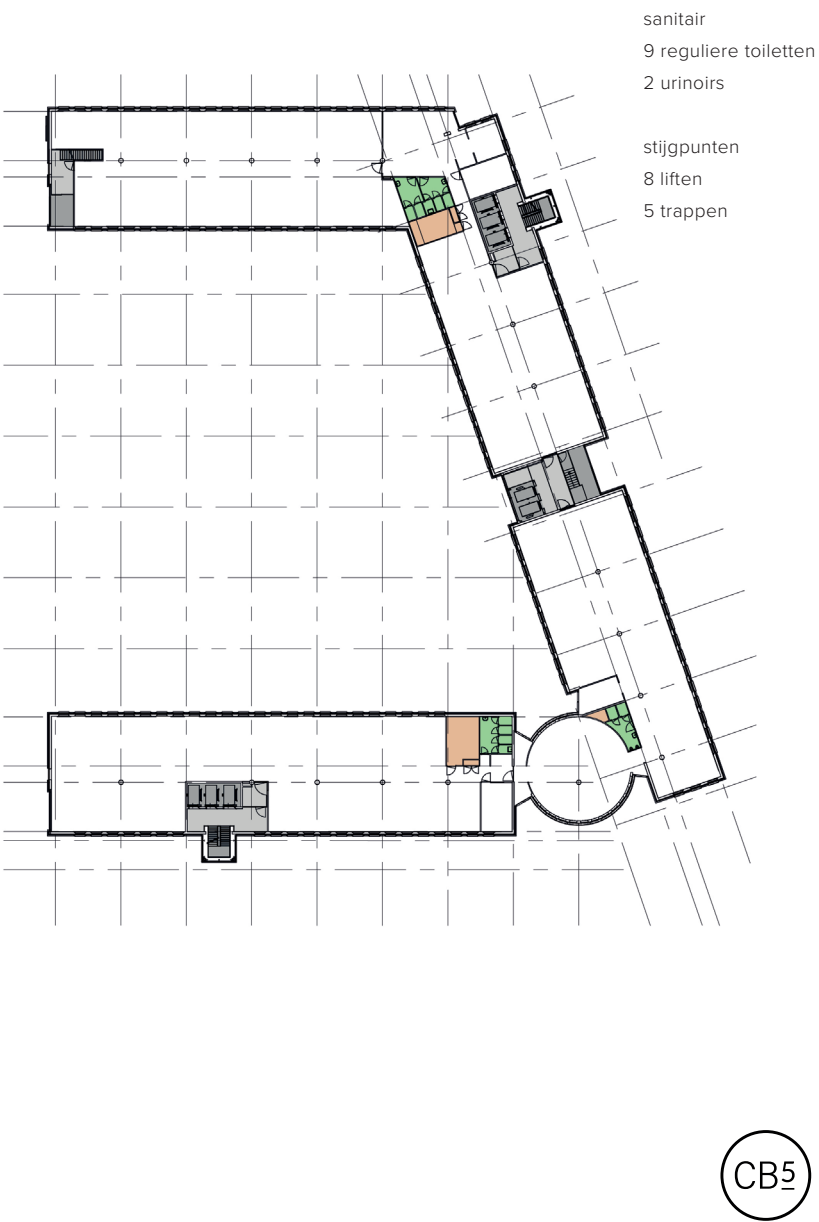
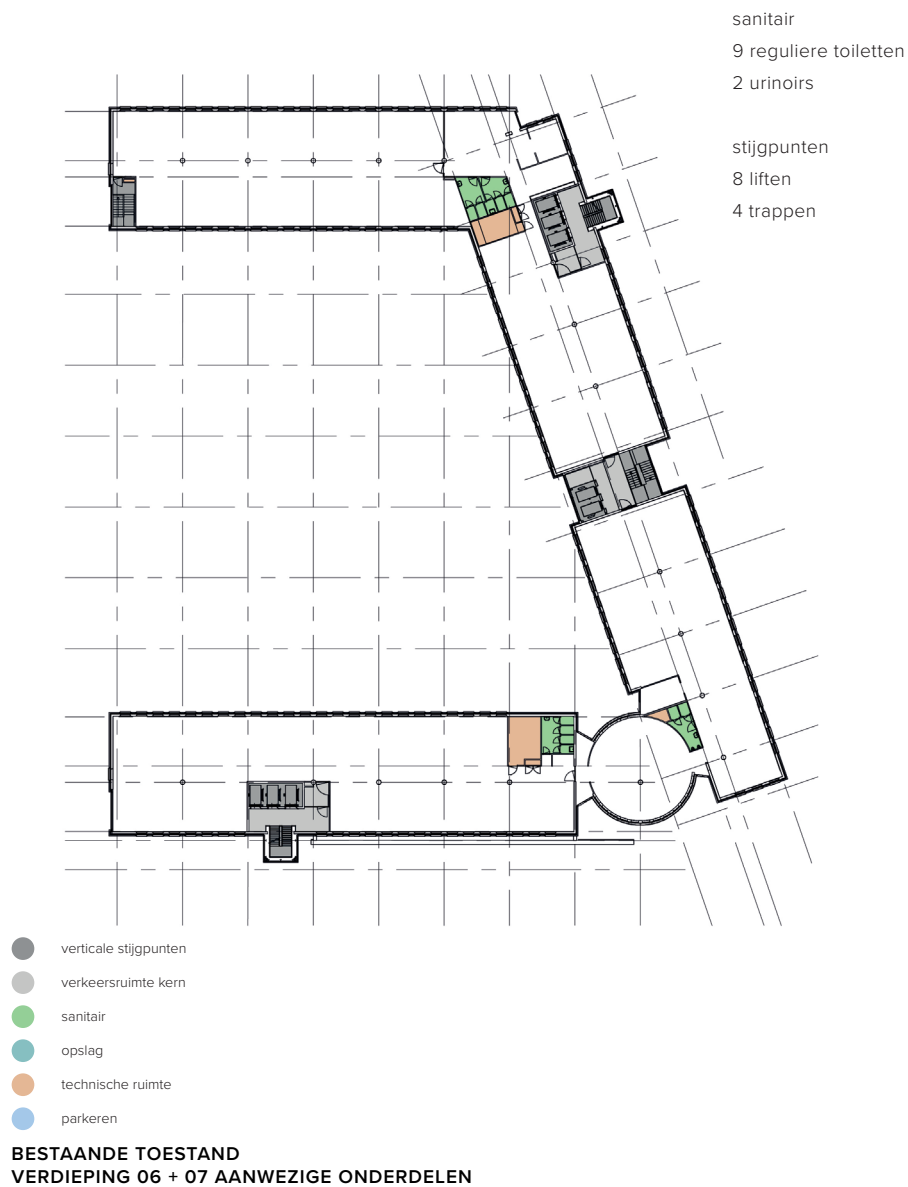


BESTAANDE TOESTAND
BEGANE GROND + VERDIEPING 01 AANWEZIGE ONDERDELEN

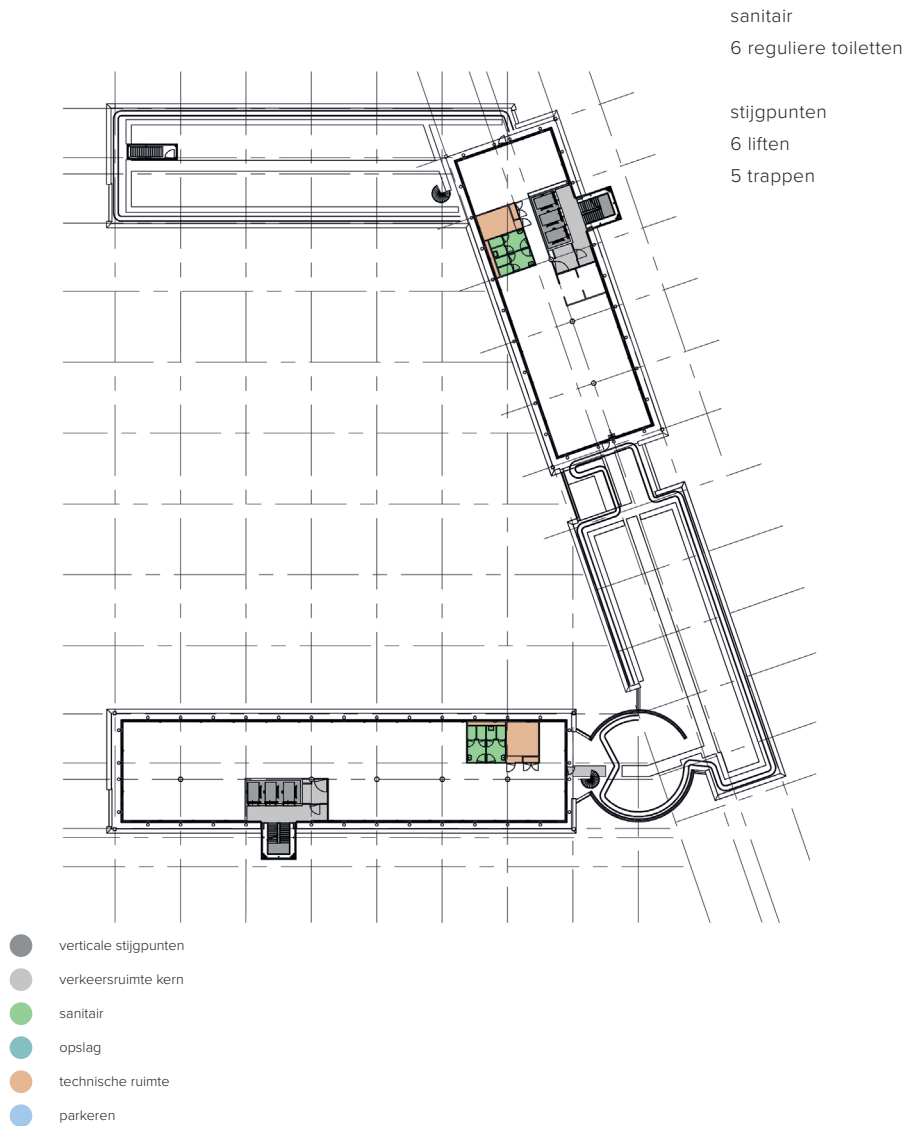
19



Universe - huidig programma



Universe - huidig programma



BESTAANDE TOESTAND
VERDIEPING 08 + 09 AANWEZIGE ONDERDELEN

23

