



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Definitiedocument

Plintgebouw
Toren van Oud

Medical Centre
en
Gym & Fitness

Colofon

VERSIE

definitief

DATUM

10 juni 2024

CONTACTPERSOON

Rosa Steenkamp

Rosa.Steenkamp@rijksoverheid.nl

Sectie Architectuur & Huisvesting

Afdeling Architectuur & Techniek

Directie Transacties & Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

Korte Voorhout 7

Postbus 20952

2500 EZ Den Haag

Projectteam Rijksvastgoedbedrijf

Nienke van der Velde

Projectmanager

Rosa Steenkamp

Technisch manager en architect

Johan van Sprundel

Technisch Manager

André Vermeij

Adviseur Beveiliging

Evelien van Velzen

Adviseur WTB installaties

Wiebe Schotanus

Adviseur brandveiligheid

Richard Lam

Constucteur

Bert Slot

Adviseur bouwfysica en duurzaamheid

Suko Kartosoewito

ICT adviseur

Bertus Toering

E-adviseur

Sander Heemskerk

Veiligheid & Gezondheid adviseur

Sebastiaan Verschoor

Objectmanager

Algemene informatie

PROJECTNUMMER

34960

PROJECTNAAM

Tranformatie plintgebouw Toren van Oud in een Medical Centre en Gym&Fitnees

BRUTO VLOEROPPERVLAK

BVO plintruimte: 741 m²

BVO buitenruimte: 140 m²

BVO totaal: 881 m²

GEBOUWNAAM

Toren van Oud (TvO)

ADRESGEGEVENS

Catsheuvel 6-8

2517 JZ Den Haag

BOUWJAAR

1968, renovatie 2021

JURIDISCHE STATUS

De plintruimte is aangehuurd, RVB is geen eigenaar van het object

ARCHITECT GEBOUW

Oorspronkelijke architect:

J. J. P. Oud

Architecten renovatie en verbouwing:

Archipelontwerpers (Eric Vreedenburgh)

Architektenkombinatie Bos Hofman (Dennis Hofman)

WK architecten

LANDSCHAPSONTWERP OMGEVING

DS Landschapsarchitecten

Inhoudsopgave

Inleiding	6	3	Ambities	20
Achtergrondinformatie en gebruikersvraag		3.1	Programma van Eisen	20
Projectresultaat		3.2	Beoogde ruimtelijke kwaliteit	20
Probleem				
Doel definitiedocument				
1		4	Uitgangspunten ruimtelijk ontwerp	26
Projectcontext	8		Een gebouw geschikt voor de gebruiker	26
1.1 Projectdoel	8	4.1	Landschappelijke inpassing en nieuw voorportaal	26
1.2 Beoogd gebruik van de locatie	8	4.2	Inpassing beveiligingsmaatregelen	30
1.3 Scope	8	4.3	Aanpassingen aan gebouwschil	30
1.4 Ontwerp principes	10	4.4	Realisatie ondersteunende techniek	31
1.5 Kritische succesfactoren	10	4.5	Interieur op maat	36
1.6 Risico's	12			
1.7 Stakeholders	12			
1.8 Contractvorm, projectfasering en planning	13			
1.9 Participatie omgeving	14			
1.10 Onderhoud	14			
1.11 Informatiebeveiliging	14			
2			Bijlagen	
Objectinformatie	16		A. Ruimtestaat	
2.1 Algemene informatie	16		B. Principe plattegrond	
2.2 Technische Staat	18			
2.3 Demarcatie verhuurder	19			

Inleiding

In opdracht van het ministerie van Justitie en Veiligheid (JenV) bereidt het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) de verbouwing van het plintgebouw van de Toren van Oud, Catsheuvel 6-8 te Den Haag, voor.

Achtergrondinformatie en gebruikersvraag

De gebruiker kampt al jaren met een tekort aan ruimte in zijn hoofdkantoor.

Het huren van het plintgebouw van de Toren van Oud (TvO) is de oplossing voor de huisvesting van het Medisch Centrum en Gym & Fitness functies.

Gelet op het bovenstaande heeft JenV besloten het plintgebouw van TvO te huren.

In dat kader heeft het JenV het RVB gevraagd om het

plintgebouw te verbouwen tot een Medical Centre en Gym & Fitness voor de gebruiker.

Het exclusieve gebruik van de plint door deze gebruiker zou een oplossing kunnen bieden voor bovenstaande knelpunt en bovenal een positieve bijdrage te leveren aan een veilig vestigingsklimaat voor de gebruiker.

Projectresultaat

Het doel van deze verbouwing is om het Medisch Centrum en de Gym & Fitness van de gebruiker te huisvesten en zo het veilige gebruik van deze functies door de gebruiker te garanderen voor een periode van minimaal 10+5+5 jaar.

Daarnaast moet het renovatieontwerp aansluiten bij de omgeving. Bovendien moet de ondersteunende technische infrastructuur onafhankelijk van de infrastructuur van het TvO appartementencomplex functioneren.

Probleem

In zijn huidige vorm is het plintgebouw TvO niet geschikt voor de huisvesting van de gebruiker. Indien het object gereed moet worden gemaakt voor de huisvesting van de gebruiker moeten er maatregelen worden genomen om een veilig gebruik door de gebruiker gedurende ten minste 10+5+5 jaar te garanderen.

Het technische Programma van Eisen van de gebruiker (inclusief beveiligingseisen) wordt in een latere fase van de tender beschikbaar gesteld.

Het plintgebouw van TvO aan de Catsheuvel 6-8 wordt gehuurd voor de beoogde gebruikperiode.

Het ontwerpen van de benodigde inpassingen in het bestaande landschapontwerp, de gebouwschil inclusief de bouw van een nieuw voorportaal en het interieurontwerp zijn overeengekomen met de Gemeente Den Haag en de gebouweigenaar. Bij de verdere

uitwerking moet het gebruik en het ontwerp daarom zorgvuldig worden afgestemd met de Gemeente Den Haag, de gebouweigenaar, de gebruiker en andere belangrijke stakeholders.

Doel definitiedocument

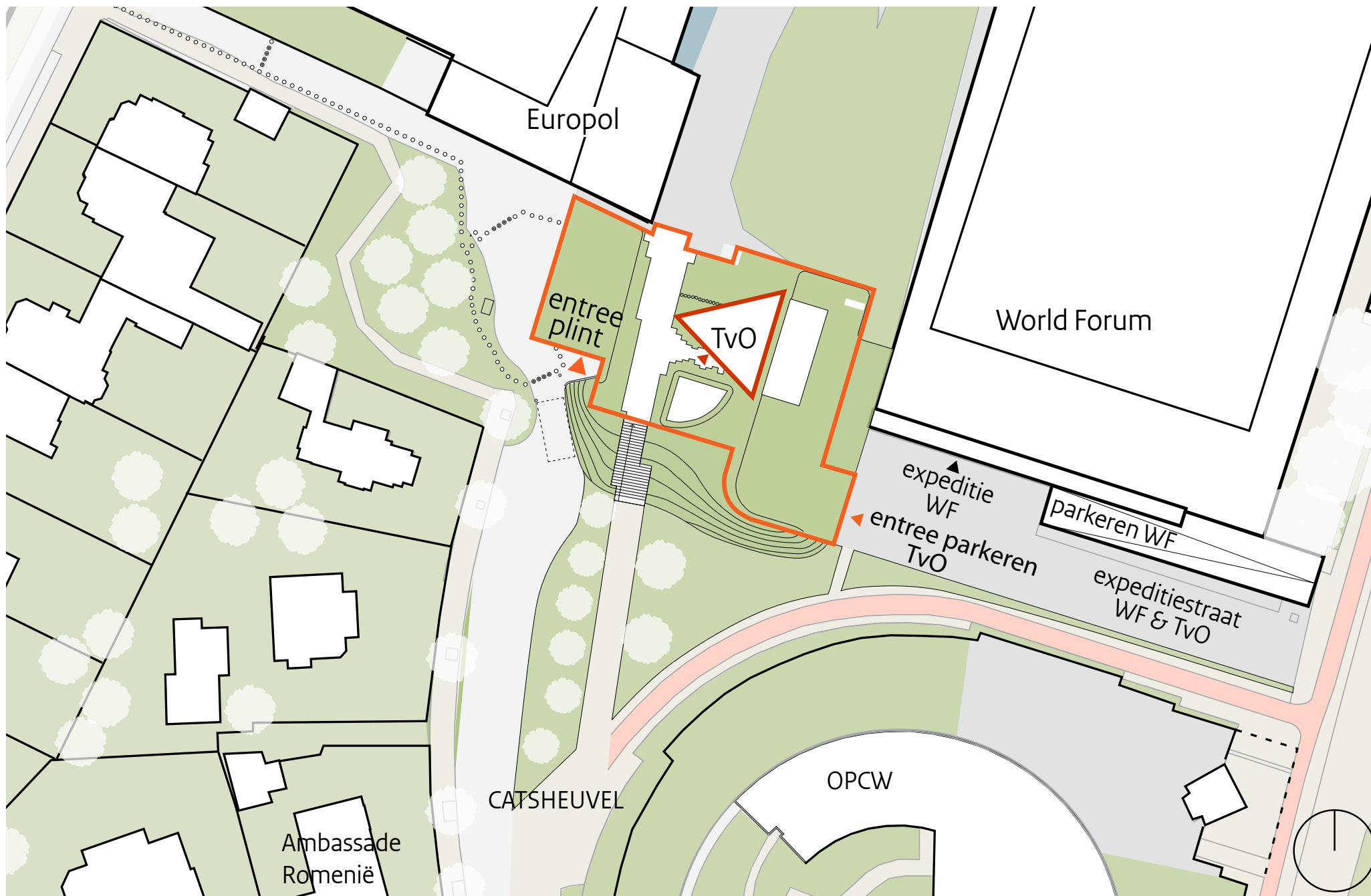
Het definitiedocument beschrijft de aanleiding van de renovatie, randvoorwaarden en doelstellingen, eisen en omvang van de opgave, organisatie en aanpak van het project.

De programmastuurgroep voor deze renovatie van het plintgebouw TvO – bestaande uit de opdrachtgever JenV, de gebruiker en het RVB – heeft dit definitiedocument vastgesteld.

Het definitiedocument is de basis voor de opdracht die het RVB toekent aan het ontwerpteam.

Dit document moet worden gelezen in samenhang met de volgende documenten (zie bijlagen):

- Ruimtestaat [A]
- Principe plattegrond[B]
- Functioneel Programma van Eisen (wordt in de volgende fase van deze tender verstrekt)
- Technisch Programma van Eisen (wordt in de volgende fase van deze tender verstrekt)
- RI&E risico inventarisatie (wordt in de volgende fase van deze tender verstrekt)



Bovenaanzicht met contour plintgebouw TvO

Projectcontext

1.1 Projectdoel

Het doel van het project is om het bestaande plintgebouw Toren van Oud en de directe omgeving geschikt te maken voor het gebruik als Medical Centre en Gym & Fitness en het veilige gebruik door de gebruiker voor een minimale periode van 10+5+5 jaar te garanderen.

In dit document zijn de voorwaarden beschreven om dit doel te bereiken. In de bijlagen van dit document zijn het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen opgenomen die gesteld worden aan dit project. Het technisch Programma van Eisen wordt in een latere fase van deze aanbesteding beschikbaar gesteld.

1.2 Beoogd gebruik van de locatie

De projectlocatie wordt verbouwd en daarmee gereed gemaakt als Medical Centre en als Gym & Fitness. Hieronder staat kort omschreven welke behoefte dit moet invullen.

Medical Centre

Het doel van het Medical Centre is het verlenen van preventieve en curatieve gezondheidsdiensten en controles aan werknemers. In sommige omstandigheden levert het het Medical Centre eerstelijns zorg.

Gym & Fitness

Het doel van de Gym & Fitness is de gebruiker de mogelijkheid te bieden om fit te blijven, te werken aan hun individuele gezondheid en welzijn en/of te ontspannen binnen de werkomgeving. Ook vanuit sociaal perspectief is de Gym & Fitness van belang: werknemers komen hier samen en ontspannen hier van werk gerelateerde stress.

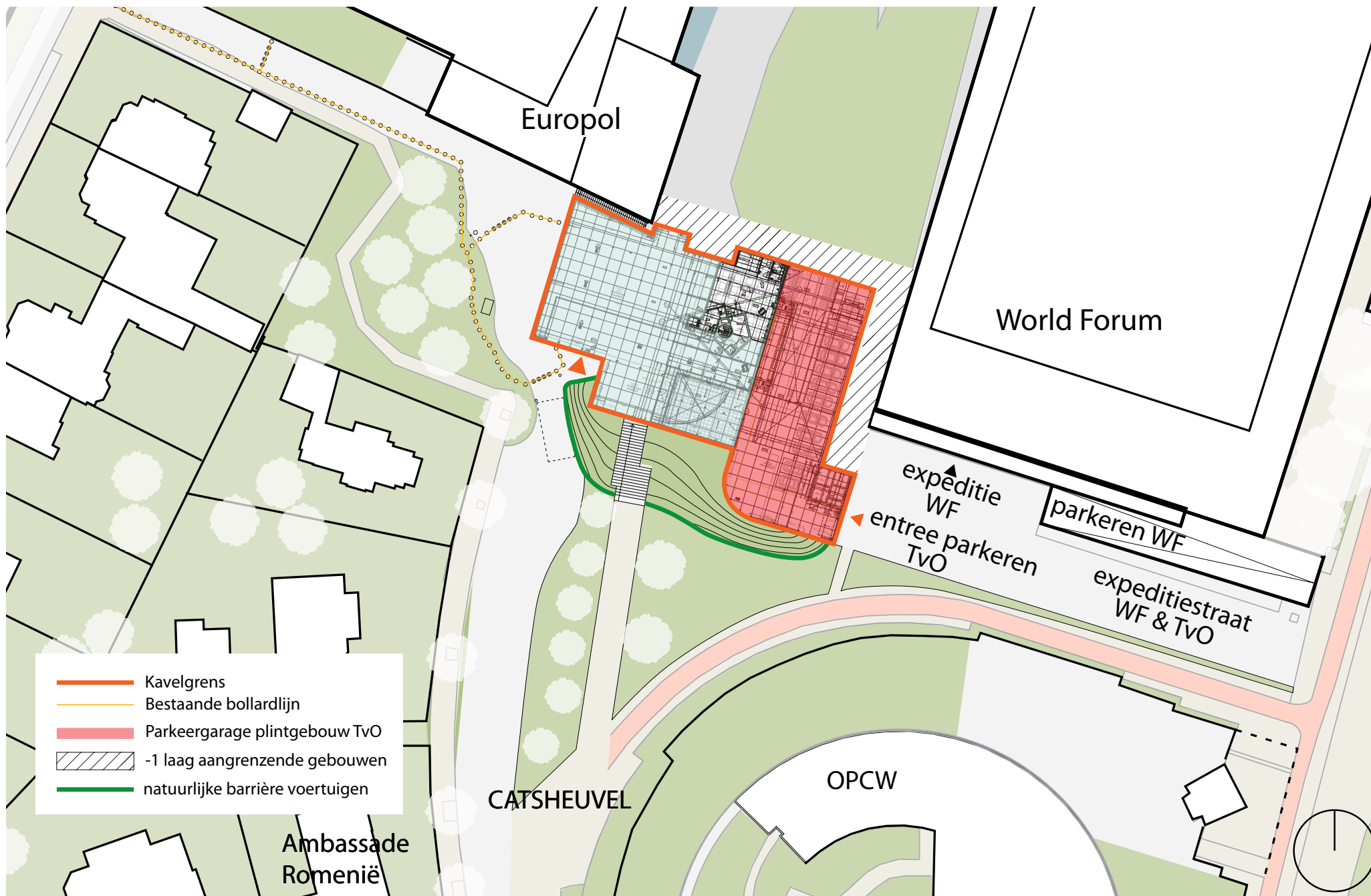
1.3 Scope

De scope van deze ontwerpogave (voorlopig ontwerp tot bestek) betreft de aanpassing aan en uitbreiding van het plintgebouw, zodat het plintgebouw geschikt kan worden gemaakt voor een veilig gebruik als Medical Centre en Gym & Fitness.

Onderdeel van de opgave is het leveren van een ruimtelijk ontwerp voor het Medical Centre en de Gym & Fitness. Het efficiënt inzetten van de ruimte die het plintgebouw biedt, het realiseren van voldoende daglichttoetreding en het voorkomen van geluidsoverlast tussen de beide hoofdfuncties zijn daarbij belangrijke punten van aandacht. Dat betekent dat met inachtneming van het ruimtelijk programma van eisen (bijlage A) de aangeleverde principe plattegrond (bijlage B) gewijzigd kan worden om tot een optimaal ontwerp voor het Medical Centre en de Gym & Fitness te komen.

De ontwerpogave betreft een integrale opgave voor het bouwkundig en technisch ontwerp van:

- een respectvolle inpassing in het bestaande landschapontwerp inclusief het nieuwe voorportaal, extra daglichttoetreding, beveiligingsmaatregelen in de openbare ruimte en aan gebouwschil, technische infrastructuur,
- duurzaamheidsmaatregelen en coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- een aanpassingen uitbreiding ontwerp van de gebouwschil inclusief nieuw voorportaal, extra daglichttoetreding, beveiligingsmaatregelen, technische infrastructuur en duurzaamheidsmaatregelen en de coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- een ruimtelijk- en interieurontwerp en coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- een inbouwpakket inclusief elektrische en werktuigbouwkundige installaties en aansluiting op op bestaande en nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen (gescheiden van de infrastructuur van de TVO-appartemententoren, maar aangesloten op een ander gebouw van de gebruiker) en de coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- integratie van de elektronische en bouwkundige beveiligingsmaatregelen van de gebruiker in het bouwkundig ontwerp (-2 niveau, -1 niveau, begane grond niveau, connectie met ander gebouw van de gebruiker en openbare ruimte) en coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- integratie van logistieke vereisten, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie en coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- integratie onderhoudseisen beheerfase en coördinatie van het ontwerp met externe partijen;
- integratie duurzaamheidsmaatregelen volgens duurzaamheidsstrategie Rijksvastgoedbedrijf voor aanhuurobjecten en coördinatie van het ontwerp met externe partijen (zie <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/onderwerpen/routekaart-verduurzaming>);
- integratie percentageregeling beeldende kunst in het ontwerp en coördinatie van het ontwerp met externe partijen (zie <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/brochure/2014/06/25/percentageregeling-beeldende-kunst>);
- pantry en pantry apparatuur;
- vaste meubilair inrichting;
- voorstel voor losse meubilair inrichting;
- afstemming met de communicatie adviseur van het Rijksvastgoedbedrijf over omgevingsmanagement en deelnemen aan participatie activiteiten;
- stakeholder management met aandacht voor de geldende demarcatie en de benodigde goedkeuringen van Rijksvastgoedbedrijf, de gebruiker, de gebouweigenaar en de Gemeente Den Haag;
- stikstofberekeningen en emissieloos bouwen.



Plintruimte (~1 niveau) in context (blauw oppervlak)

Deze duurzame integrale ontwerp-opgave wordt gerealiseerd met aandacht voor de veiligheid, het welzijn en het comfort van de gebruiker, de inpassing binnen de bestaande context, geldende demarcatie, benodigde toestemmingen, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie en toekomstig onderhoudsvriendelijk beheer. Regelmatige afstemming tussen Rijksvastgoedbedrijf, gebruiker, gebouweigenaar, de Gemeente Den Haag, en overige stakeholders over ontwerp en planning is daarom noodzakelijk.

1.4 Ontwerp principes

Het project betreft een verbouwing van een bestaand casco plintgebouw aan de Catsheuvel 6-8 te Den Haag tot Medical Centre en Gym & Fitness.

Het plintgebouw Toren van Oud op maaiveldniveau (-1 niveau op tekening) wordt gehuurd voor een periode van 10+5+5 jaar.

De verhuurder is eigenaar van:

- Het complete TvO-complex, exclusief technische ruimte (-2 niveau)
- De vloer tussen het plintgebouw (-1 niveau) en de technische ruimte (-2)

Zorgvuldige afstemming met de gebouweigenaar met betrekking tot ingrepen aan de gebouwschil is daarom noodzakelijk.

De Gemeente Den Haag is eigenaar van:

- de technische ruimte op -2 niveau van het TvO complex, dit is de technische ruimte van zowel het TvO appartementencomplex als van het World Forum;
 - daklandschap (begane grond niveau op tekening), eigenaar plintgebouw heeft hier recht van overpad;
 - de grond waarop het nieuwe voorportaal wordt gerealiseerd (openbare ruimte);
 - de grond waar de bestaande bollardvoorziening is getroffen (openbare ruimte);
- Zorgvuldige afstemming met de Gemeente Den Haag met betrekking tot ingrepen aan -2 niveau, gebouwschil en openbare ruimte is daarom noodzakelijk.

Op het gebied van beveiliging, ICT en brandveiligheid wordt het plintgebouw fysiek verbonden met een ander gebouw van de gebruiker.

Het plintgebouw heeft een eigen elektriciteitsaansluiting, maar is nog niet aangesloten op andere nutsvoorzieningen.

Er zijn geen autoparkeerplekken beschikbaar in het plintgebouw voor deze nieuwe functies. Parkeren wordt gefaciliteerd in de garage van het World Forum Garage B, eigendom van het RVB, waar wordt onderzocht of de gehuurde capaciteit van de gebruiker kan worden uitgebreid. In het plintgebouw is er geen extra capaciteit om fietsen te stallen. Een voorstel ontwerpen voor fiets parkeren in de openbare ruimte behoort tot de scope van de opdracht. De fietsopgave wordt op gebiedsniveau gecoördineerd door het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Hierover zal nadere afstemming moeten plaats vinden. Afstemming met de Gemeente Den Haag vindt plaats middels het Ministerie van Justitie en Veiligheid. De oplossing voor autoparkeren zal door de opdrachtgever en gebruiker gecoördineerd worden en valt buiten de scope van de opdracht.

1.5 Kritische succesfactoren

1. Het integraal, duurzaam, functioneel (technisch) ontwerp wordt gerealiseerd met aandacht voor de inpassing binnen de bestaande context, geldende demarcatie, benodigde toestemmingen van eigenaar en de Gemeente Den Haag, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie.
2. Het project voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen en wordt gerealiseerd binnen de planning en financiële kaders (investeringskosten) tegen de beste prijs/kwaliteit verhouding.
3. Bij oplevering is het gebouw klaar voor gebruik (er zijn geen restpunten die het gebruik en het inhuizen belemmeren), met inbegrip van aanpassingen in de openbare ruimte.
4. Aanpassingen en uitbreidingen aan de gebouwschil t.b.v. huisvesting van de nieuwe functie zijn gerealiseerd met de benodigde toestemmingen van de eigenaar en de Gemeente Den Haag.
5. Wanneer de integrale en functionele beveiligings-, ICT en brandveiligheidsconcepten tussen alle uitvoerende partijen die allen diverse maatregelen moeten implementeren zijn getest, operationeel en geaccepteerd zijn door de gebruiker, inclusief de connectie tussen de projectlocatie, openbare ruimte en een ander gebouw van de gebruiker.
6. Het opleveren van een schone en overzichtelijke omgeving met een aangename uitstraling die de veiligheid, privacy, gezondheid, het welzijn en comfort van de gebruiker borgt en de gebruikersprocessen ondersteunt, waarbinnen beide functies geen hinder van elkaar ondervinden in het dagelijks gebruik.

7. Realisatie van een onderhoudsvriendelijk plintgebouw waarna er ook een goede overdracht plaats vindt aan de organisatie (eenheden) die het gebruik beheert/beheren.
8. Het project wordt gerealiseerd met oog voor omgevingsmanagement aan de hand van een communicatie- en participatieplan.
9. Het project wordt gerealiseerd met oog voor stakeholder management en aandacht voor de geldende demarcatie en benodigde goedkeuringen van het Rijksvastgoedbedrijf, JenV, de gebruiker, de gebouweigenaar en de Gemeente Den Haag.
10. In de uitvoeringsplanning tot sleutelklare oplevering wordt rekening gehouden met de geldende demarcatie, met inbegrip van de werkzaamheden op het gebied van beveiliging, ICT en interieurinrichting door de gebruiker.
11. Het project draagt bij aan de duurzaamheidsstrategie van het Rijksvastgoedbedrijf, bij een verhuursituatie.
12. Alle partijen zijn tevreden over de coördinatie en het proces aan het einde van het project.

1.6 Risico's

Risico:
Niet mogelijk om ambities en techniek (ICT, elektrotechniek, werktuigbouwkundige installaties, bouw fysica etc.) in te passen in de bestaande gebouwschil (bestaand casco).
Beheersmaatregel: Zo vroeg mogelijk aangeven als het echt niet past, overleggen met gebruiker over maximaal haalbaar alternatief.

Risico:
Het ontbreken van benodigde goedkeuringen van de Gemeente Den Haag (vergunningen, welstandscommissie, leges, erfdiensbaarheden, huur perceel, stikstof, inspraak, parkeerbeleid).
Beheersmaatregel: Vroegtijdige afstemming met de verschillende afdelingen van de Gemeente Den Haag.

Risico:
Het ontbreken van benodigde goedkeuringen van de verhuurder met betrekking tot de aanpassingen aan de schil van het gebouw.
Beheersmaatregel: Vroegtijdige afstemming met de verhuurder. Een beschrijving van de voorgestelde maatregelen wordt opgenomen in het huurcontract, evenals een concepttekening die aan de verhuurder wordt verstrekt.

Risico:
Niet mogelijk om aan te sluiten op het elektriciteitsnet, vanwege netcongestie in de omgeving. Stedin heeft publiekelijk aangekondigd geen nieuwe aanvragen meer te verwerken. Het risico bestaat dat dit project op een wachtlijst komt te staan.
Beheersmaatregel: Vroegtijdige bepaling van benodigde capaciteit en aanvraag bij Stedin. Als een grotere aansluiting niet mogelijk is, wordt een alternatief ontwerpvoorstel gedaan binnen de huidige capaciteit en in afstemming met gebruiker.

Risico:
De laatste bouwtekeningen van de laagbouw komen niet overeen met de as-built situatie. Het RVB is niet in het bezit van de ontbrekende informatie over de constructie. Dit kan leiden tot problemen met de veiligheid en vertragingen in het ontwerpproces.
Beheersmaatregel: De juridische afdeling van de verhuurder onderzoekt hoe de ontbrekende as-built bouw informatie kan worden verkregen. Ondertussen denkt het RVB na over controlemaatregelen om de ontbrekende informatie te verkrijgen voor het geval de verhuurder deze niet tijdig verkrijgt.

1.7 Stakeholders

De volgende stakeholders zijn betrokken bij dit project:

Stakeholder	Betrokkenheid
Rijksvastgoedbedrijf	Volledige betrokkenheid
Ministerie van Justitie en Veiligheid - opdrachtgever; Het ministerie van Justitie en Veiligheid (JenV) zorgt voor de rechtsstaat in Nederland, zodat mensen in vrijheid kunnen samenleven, ongeacht hun levensstijl of opvattingen. De primaire taak van het ministerie van Justitie en Veiligheid is dus het waarborgen van de rechtsstaat in Nederland. Het ministerie van Justitie en Veiligheid werkt aan een veiligere en rechtvaardigere samenleving door mensen rechtsbescherming te bieden en in te grijpen in hun leven waar dat nodig is.	Volledige betrokkenheid
Gebruiker	Volledige betrokkenheid
Eigenaar Toren van Oud; appartementencomplex maakt gebruik van technische ruimte -2 niveau	Volledige betrokkenheid
De Gemeente Den Haag; eigenaar technische ruimte op -2 niveau, daklandschap, openbare ruimte	Gedeeltelijke betrokkenheid: informeren, voorbespreken, besluitvorming binnen gemeentelijk kader
Bewoners appartementencomplex Toren van Oud en directe burens	Informeren (nog te benaderen)
World Forum; gebruiker van technische ruimte -2 niveau	Informeren
Vaste (onder)aannemer onderhoud	Consulteren / contracteren
Leverancier van voorgeschreven beveiligingssystemen	Consulteren / contracteren

1.8 Contractvorm, projectfasering en planning

De afdeling Inkoop en Contractmanagement van het Rijksvastgoedbedrijf heeft het interne afwegingskader gebruikt om tot de gekozen contractvorm te komen. Het besluit voor dit project is om zowel het ontwerp (voorlopig ontwerp tot en met bestek) als de realisatie in een traditionele contractvorm aan te besteden.

Dit betekent dat ontwerp en realisatie apart worden aanbesteed.

Ontwerpfase

Het ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen vormen het kader van de ontwerpogave en zijn gedeeltelijk opgenomen in de bijlagen van dit definitiedocument. Het technisch Programma van Eisen (inclusief beveiligingseisen) wordt in een latere fase van de aanbesteding verstrekt.

Het ontwerpen van de benodigde inpassingen in het bestaande landschapsonwerp, de gebouwschil inclusief nieuw voorportaal, de fysieke connectie met een ander gebouw van de gebruiker en interieur van het plintgebouw Toren van Oud ten behoeve van de veilige huisvesting van het Medical Centre en Gym & Fitness. De inpassing van beeldende kunst en de aansluiting op bestaande en nieuw te realiseren nutsvoorzieningen moet integraal tot stand komen met de realisatie van de ruimtelijke, functionele en technische kaders van de opgave en vice versa.

Regelmatig afstemming tussen Rijksvastgoedbedrijf, gebouweigenaar, de Gemeente Den Haag en overige stakeholders is noodzakelijk om te komen tot een ontwerp. De ontwerpfasen zijn: voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO), technisch ontwerp (bestek).



Bird's eye zicht op locatie

1.9 Participatie omgeving

Het project vereist een aantal veranderingen in en aan de openbare ruimte om het programma te huisvesten en de vereiste beveiligingsmaatregelen te realiseren. Deze veranderingen kunnen door bewoners en lokale belangengroepen worden betwist. Het is daarom van belang dat er binnen het ontwerpproces actieve communicatie is met bewoners en lokale belangengroepen, zodat hun zorgen in het ontwerpproces worden meegenomen en de implicaties van het ontwerp voor iedereen duidelijk zijn. Het communicatieplan wordt opgesteld door een communicatieadviseur van het Rijksvastgoedbedrijf. Van het ontwerpteam wordt verwacht om indien nodig deel te nemen aan bewonersavonden en andere afstemmingsmomenten met de omgeving.

1.10 Onderhoud

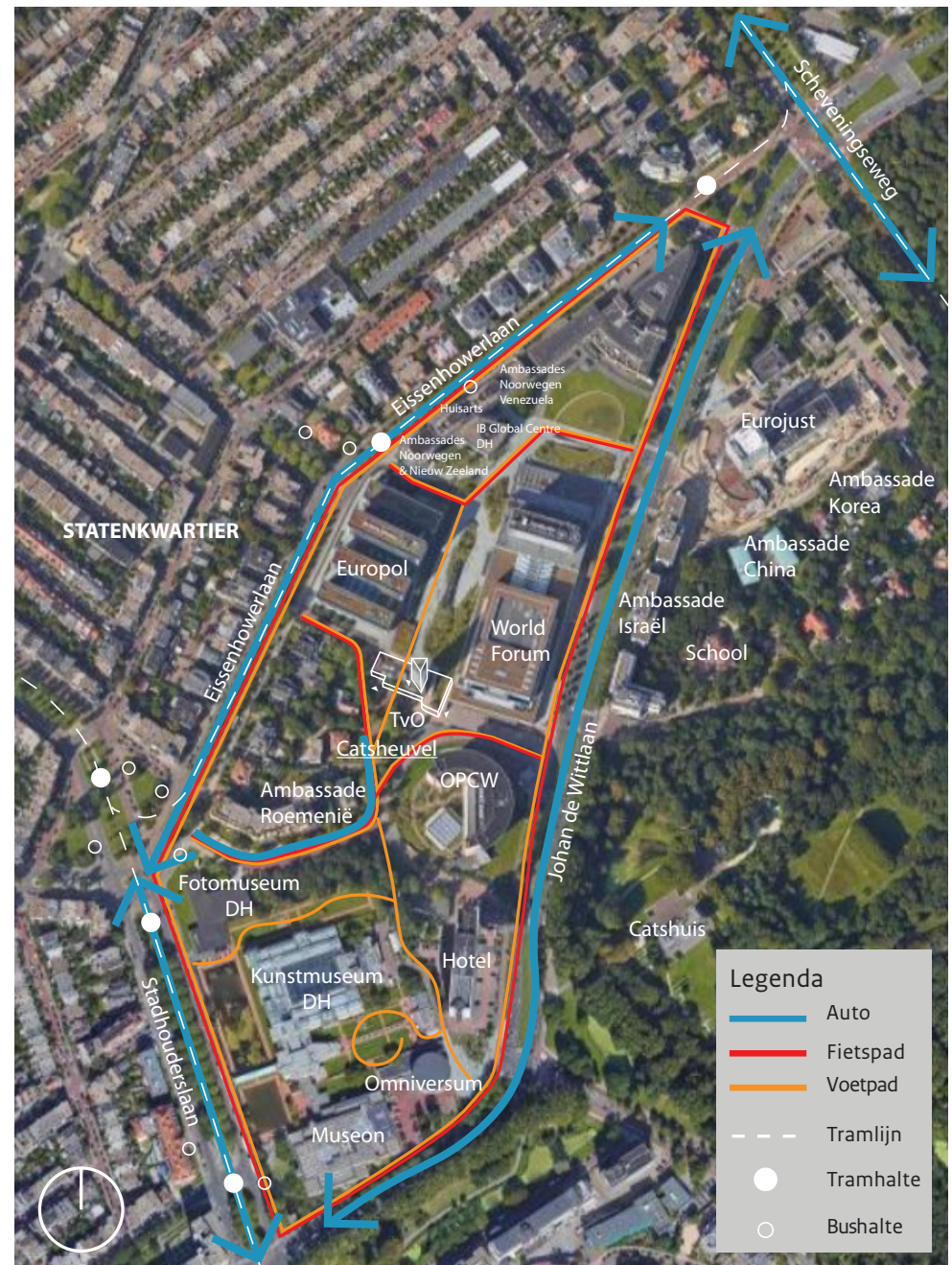
Het onderhoud en de demarcatie hiervan is een essentieel onderdeel voor de uitwerking van het ontwerp. Het voornaamste doel bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden is om de bedrijfscontinuïteit van de gebruiker te waarborgen. Als de onderhoudspartij de werkzaamheden uitvoert op een manier waarbij de gebruiker zijn bedrijfsactiviteiten ongestoord kan uitvoeren, dan heeft de onderhoudspartij het belangrijkste doel vervuld. Hiermee voldoet de onderhoudspartij ook aan zijn verplichtingen jegens de gebruiker.

Het is zeer belangrijk voor zowel de gebruiker als de onderhoudspartij dat ten allen tijde het projectgebied en de installaties en elementen daarbinnen zijn bereikbaar, goed onderhouden, en functioneren en presteren naar behoren.

Diverse zaken met betrekking tot het onderhoud moeten verder worden gecoördineerd in het ontwerpproces tijdens expertbijeenkomsten en ontwerpvergaderingen tussen het Rijksvastgoedbedrijf, de gebruiker, de verhuurder en het ontwerpteam.

1.11 Informatiebeveiliging

Informatiebeveiliging is essentieel voor de gebruiker en daarom wordt er gewerkt conform het informatiebeveiligingsplan, waarin omschreven staat hoe informatie veilig gedeeld wordt. Alle partijen werken onder geheimhouding.



Luchtfoto projectlocatie en omgeving (Internationale Zone)

Object informatie

2.1 Algemene informatie

Adres:	Catsheuvel 6-8
Postcode/stad:	2517 JZ / Den Haag
Opleveringsdatum / opleverdatum renovatie	1968 / 2021
Oplevering aanpassing openbare ruimte:	start 2014 / momenteel nog in aanbouw
Verhuurbaar vloeroppervlak(VVO)	657,9 m ² VVO plintruimte 135,1 m ² VVO buitenruimte (huidige patio) 6,7 m ² VVO sanitaire ruimte 1,4 m ² VVO technische installatie ruimte

Oppervlakte omgeving (bvo): (daklandschap en entreezone)	ca. 1650 m ² BVO
---	-----------------------------

Aantal verdiepingen:	plintverdieping + daklandschap
Gebruik:	Medical Cente en Gym & Fitness

2.1.2 Projectlocatie

De Toren van Oud (TvO) is een iconische driehoekige toren welke is gelegen aan de Catsheuvel in de Internationale Zone van Den Haag, stad van Vrede en Recht. De toren wordt gekenmerkt door gele bakstenen borstweringen in combinatie met rondom lopende glazen gevelstroken. Deze materialisatie refereert aan de nabijheid van de Noordzee, het Haagse duingebied, de Scheveningse Bosjes en het centrum van Den Haag. De appartemententoren is gesitueerd in een groen daklandschap op een eenlaagse plint.

De toren en het plintgebouw aan de Catsheuvel te Den Haag werden in 1968 opgeleverd naar ontwerp van architect J.J.P Oud. De toren werd oorspronkelijk ontwikkeld als logiesgebouw voor exposanten en bezoekers van het Nederlands Congresgebouw (tegenwoordig World Forum). De plintverdieping gaf onderdak aan een energiecentrale. Na de oplevering in 1968 bleek een goede exploitatie van de toren als hotel niet mogelijk, onder meer door het nabij gelegen hotel Bel Air. De verdiepingen zijn toen als kantoorruimten verhuurd.

Tussen 1968 en 2017 zijn is het gebruik van de toren in ontwikkeling geweest met de nodige verbouwingen tot gevolg.

Van 2005 tot 2014 heeft de herinrichting van de buitenruimte van Internationale zone plaatsgevonden. De verbindende openbare ruimte kreeg het thema “Vrede en Recht” en is ontworpen

door DS Landschapsarchitecten.

De herinrichting van de buitenruimte was een samenwerking tussen de Rijksgebouwendienst (Europol), de Gemeente Den Haag (musea), ontwikkelaar TCN (congresgebouw World Forum, inmiddels bezit van de Gemeente Den Haag) en energiebedrijf Eneco met als doel een grenzeloze openbare ruimte van allure en formaat te realiseren. Ondergronds bestaat de Internationale Zone uit een puzzel van parkeergarages en dito eigendomsgrenzen. Dat is bovengronds niet merkbaar.

In 2017 heeft de Gemeente Den Haag de vergunning verleend voor de transformatie van zowel de toren als het bijbehorende plintgebouw. De toren is toen tot op casco gestript, vergroot en getransformeerd tot een luxe short-stay woontoren. De 38 short-stay appartementen werden in 2021 opgeleverd. De welstandscommissie van de Gemeente Den Haag is nauw betrokken geweest bij het ontwerpproces van deze renovatie en verbouwing, de iconische uitstraling volgens oorspronkelijk ontwerp van de toren behouden zou blijven.

De appartemententoren is gesitueerd in het groene daklandschap welke onderdeel is van de openbare ruimte ontworpen door DS Landschapsarchitecten en staat op een eenlaagse plint. Dit plintgebouw op maaiveldniveau is ook verbouwd en huisvest tegenwoordig een parkeergarage (11 parkeerplaatsen), een fietsenstalling en een lobby met hospitality services voor de torenbewoners en een plintruimte van 801,1 m² VVO (inclusief 135,1 m² VVO buitenruimte). Deze plintruimte wordt gehuurd door het Rijksvastgoedbedrijf en is de projectlocatie van deze opgave, Catsheuvel 6-8 te Den Haag.

2.1.3 Het plintgebouw

In de huidige situatie huurt het Rijksvastgoedbedrijf een deel van het plintgebouw. Deze plintruimte betreft 801,1 m² VVO (inclusief 135,1 m² VVO buitenruimte).

De betonnen draagconstructie dateert uit 1968, de staalconstructie is in 2021 opgeleverd.

Het plintgebouw heeft op dit moment energielabel A. Op dit moment is het plintgebouw enkel aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Alle overige nutsvoorzieningen moeten nog (nieuw) aangelegd worden.

De noord- en zuidzijde van het plintgebouw gaan op in het landschapsonwerp van DS landschapsarchitecten (2014). Vanaf het groene dak gezien is daarom in noordelijke richting niet af te lezen waar het plintgebouw stopt. De noordzijde van het plintgebouw grenst op maaiveldniveau aan aan het kantoorgebouw van Europol en de parkeergarage van het World Forum.

Aan de zuidzijde van het plintgebouw loopt het landschapsonwerp van het dak naar het maaiveldniveau van de Catsheuvel af. Hier loopt ook een buitentrap die de bewoners van de toren vanaf straatniveau naar de hoofdentree van de woontoren brengt. Aan de zuidzijde is ook de hoofdentree van de plintruimte gerealiseerd. Deze entree ligt wat verscholen in de omgeving. Dit is een ongewenste situatie met oog op de sociale veiligheid en veiligheidseisen van de gebruiker.

Aan de oostzijde grenst het plintgebouw aan de expeditiestraat van het World Forum. Torenbewoners kunnen via deze expeditiestraat de parkeergarage en de fietsenstalling van de van het plintgebouw bereiken. De lobby van de woontoren grenst intern aan de parkeergarage. Via de lift en spiltrap in de lobby kunnen de bewoners de rest van de toren bereiken. De plintruimte grenst zowel aan de parkeergarage als de lobby en is in de huidige situatie middels branddeuren aan deze ruimtes verbonden.

Aan de westzijde grenst het plintgebouw aan de beveiligde expeditiestraat van het hoofdkwartier van Europol. Er geldt hier een recht van overpad voor bestemmingsverkeer en hulpdiensten. De grond is namelijk in eigendom van de Gemeente Den Haag. Ook loopt er een trap van maaiveldniveau naar het daklandschap en deze trap is onderdeel van een vluchtroute.

Het groene dakontwerp kent één opening boven de patioruimte van het plintgebouw. Deze opening brengt indirect daglicht in de plintruimte. De plintruimte krijgt ook indirect daglicht via het daklicht in de parkeergarage. Het enige directe daglicht komt via de glazen pui van de hoofdentree aan de zuidzijde van de plintruimte binnen.

Op -2 niveau, onder het plintgebouw, bevindt zich de gedeelde technische ruimte die zowel de Toren van Oud (appartementen) als het World Forum bedient. Deze technische ruimte is te bereiken via de parkeergarage van het World Forum en is eigendom van de Gemeente Den Haag. Toegang tot deze technische ruimte wordt echter via de objectmanager van het World Forum verstrekt. De plintruimte is niet aan deze technische ruimte verbonden.

2.1.4 Architectonische kwaliteit

De Toren van Oud is een iconische driehoekige toren ontworpen door de bekende architect J.J.P. Oud (1890-1963). De Toren van Oud werd in 1968 opgeleverd en staat bekend als de eerste wolkenkrabber van Den Haag. De wolkenkrabber diende oorspronkelijk als hotel voor beursstandhouders van het World Forum en huisvestte hotelkamers met kantoorruimte. De betonnen kern van het oorspronkelijke ontwerp omvatte naast schoorstenen ook de ontsluiting van de verdiepingen middels een spiltrap en twee liften. De schoorstenen behoorden bij een energiecentrale op de begane grond die onder andere het ernaast gelegen World Forum van warme of koele lucht voorzag.

De driehoekige toren wordt gekenmerkt door rondom lopende glazen gevelstroken in combinatie met gele bakstenen borstweringen. Het gebouw is in een ensemble ontworpen met het naastgelegen Word Forum (oorspronkelijk: Nederlands Congresgebouw). Vroeger waren de gebouwen met elkaar verbonden. De kleurstelling van de materialisatie van beide gebouwen refereert naar de nabijheid van de Haagse duinen, het strand en de zee.

Waar de toren in het oorspronkelijke ontwerp op een in dezelfde moderne stijl uitgevoerd plintgebouw stond, komt deze nu op uit een daklandschap ontworpen door DS Landschapsarchitecten welke onderdeel is van een ontwerp voor de gehele buitenruimte van de Internationale Zone (2014). Het landschapsonwerp valt van noord tot zuid als een deken over het plintgebouw waardoor het oorspronkelijke fundament waarop de toren gebouwd staat niet meer zichtbaar is. In het zuiden loopt het daklandschap naadloos over in het ontwerp van de openbare ruimte waarin ook rekening is gehouden met de verkeersafwikkeling van het bestemmingsverkeer rondom de Catsheuvel.

Aan de oost- en westzijde is het daklandschap scherp afgekaderd waardoor duidelijk wordt dat onder het daklandschap nog een bouwlaag verscholen gaat. De oostgevel oogt hard, functioneel en niet transparant. Ook de gesloten westzijde van het plintgebouw bestaat uit een betonnen barrière en harde cementen tegels.

Deze westgevel loopt echter over in een transparante pui in de zuidwestelijke hoek van het plintgebouw. In deze hoek ligt ook de hoofdentree van de plintruimte verscholen. Deze verscholen opstelling draagt bij aan het anonieme en gesloten karakter die het plintgebouw uitstraalt. Ook is deze verscholen hoek een aandachtspunt in de beveiliging van deze zone.

De bijzonder vormgegeven opening in het dak maakt de verbinding tussen de omsloten patio op maaiveldniveau. Deze patio heeft een hard steenachtig karakter en contrasteert met het groene daklandschap waar duidelijk is ingezet op de versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Deze ontwerpogave betreft enkel de ruimte in het plintgebouw.

Deze casco plintruimte staat sinds de oplevering van de renovatie in 2021 leeg. Daglichttoetreding komt enkel (indirect) binnen via de hoofdentree, de opening in het dak boven de patio en via het daklicht in de garage. Het is er daarom erg donker. Ook is er nauwelijks zicht naar buiten. Het interieur heeft daardoor nauwelijks verbinding met de buitenwereld.

2.1.5 Functionele kwaliteit

Het beoogde programma kan niet functioneren zonder de inpassing van de benodigde beveiligingseisen. Aangezien de projectlocatie verscholen ligt in een bestaand daklandschap met aarde wallen voldoet de locatie op sommige plekken al aan aantal gestelde beveiligingseisen. Vanuit functioneel perspectief is dat een voordeel.

De plintruimte heeft in de huidige situatie een eigen hoofdentree en het toekomstig functioneren van de Medical Centre en Gym& Fitness zal volledig losgekoppeld blijven van de overige activiteiten in het TvO complex.

In de casco ruimte zijn nooit eerder functies ondergebracht en in de huidige staat voldoet de locatie nog niet aan de functionele behoeften. Daarnaast functioneert de ruimte op dit moment technisch ook niet, omdat de ruimte enkel is aangesloten op elektra.

In de huidige situatie loopt één van de vluchtroutes van de torenbewoners via de lobby op maaiveldniveau door de projectlocatie naar de uitgang van de TvO parkeergarage. In de initiatieffase is door het Rijksvastgoedbedrijf onderzocht of deze route kan vervallen en dat is mogelijk.

2.1.6 Interieur

De projectlocatie is casco gehuurd door het Rijksvastgoedbedrijf. Vloer- en plafondafwerking is niet aanwezig. De betonnen draagconstructie dateert uit 1968, de staalconstructie is in 2021 opgeleverd. Alle aanwezige aluminium puien moeten vanuit functioneel perspectief en vanwege het beoogde beveiligingsniveau worden verwijderd of vervangen. De huidige patoruimte wordt geklimatiseerde binnenruimte en dient meegenomen te worden in het interieurontwerp.

2.2 Technische staat

Draagconstructie

De draagconstructie van de plintruimte is deels uitgevoerd in gewapend beton uit 1968 (gerenoveerd in 2021) en is deels uitgevoerd in een stalen kolom-en liggerstructuur en een staalplaat betonnen dak en is opgeleverd in 2021.

Bouwtechniek

Het plafond en de vloeren zijn nog niet voorzien van een afwerking, het gebouw is in 2021 casco opgeleverd.

Installatietechniek

De ruimte is enkel aangesloten op het elektriciteitsnetwerk (3 x 125A). Elektriciteit komt uit een traforuimte welke is gesitueerd in de garage van het plintgebouw.

De benodigde water- en rioolaansluitingen zijn nog niet aangelegd. Er moeten eerst nieuwe hoofdaansluitingen worden gerealiseerd door de betreffende nutsbedrijven. Voor het appartementencomplex zitten de hoofdaansluitingen in de techniekruimte op -2 niveau. De plintruimte is voorzien van een droge blusleiding welke kan worden ingezet in geval van brand.

Energieprestatie

De plintruimte heeft een energielabel A.

Brandveiligheid

De huidige compartimentering is her en der nog niet geheel op orde en zal eenvoudig kunnen worden aangepast/hersteld. Op dit moment zijn er drie onafhankelijke vluchtroutes beschikbaar. Twee vluchtroutes leiden naar de parkeergarage van de bewoners in de plint en de andere vluchtroute leidt naar buiten. Het dak is een staalplaat betonvloer die minimaal een brandwerendheid van 30 minuten bezit en wordt ondersteund door een stalen constructie die voorzien is van een brandwerende coating.

2.3 Demarcatie verhuurder

Het TvO complex bestaat uit een technische ruimte op -2 niveau, een plintlaag (-1 niveau) en een appartemententoren (begane grond t/m niveau +20) ,
De verhuurder is eigenaar van het gehele TvO complex met uitzondering van de technische ruimte op -2 niveau. De vloer tussen de plintruimte op -1 niveau (maaiveldniveau) en de technische ruimte op -2 niveau is ook in eigendom van de verhuurder.

-2 niveau: technische ruimte

Het -2 niveau van de toren is niet in eigendom van de verhuurder. De verhuurder maakt echter wel gebruik van deze ruimte; de techniek van zowel de appartemententoren als een deel van het World Forum is hier gehuisvest. De techniekruimte op -2 niveau is in eigendom van de Gemeente Den Haag. Op dit -2 niveau (één niveau onder de plintruimte) grenst het TvO complex ondergronds aan het hoofdkwartier van Europol en aan de parkeergarage van het World Forum.
De vloer tussen de technische ruimte en de plintruimte op -1 niveau (maaiveldniveau) is in eigendom van de verhuurder. Hierdoor is het mogelijk om nieuwe technische verbindingen te maken tussen deze ruimten.

-1 niveau: plintruimte (maaiveld)

De gehele plint inclusief de gehuurde plintruimte en de garage en lobby voor de torenbewoners is in eigendom van de verhuurder.

Aan de noordzijde grenst het plintgebouw aan het kantoor van Europol en aan de garage van het World Forum.

Aan de oostzijde ligt de expeditiestraat van het World Forum welke ook gebruikt wordt door de verhuurder als toegangsvoorziening naar de parkeergarage in het plintgebouw.

Aan de zuidzijde grenst de plintruimte aan een aarde wal welke onderdeel is van het landschapsoptnwerp van de openbare ruimte.

Aan de westzijde ligt de beveiligde expeditiestraat van Europol.

+ oo niveau: daklandschap (begane grond/hoofdentree toren)

Op het dak (begane grond niveau) staat de appartemententoren in een groen daklandschap. Hier is ook de hoofdentree van de toren gevestigd. De daktuin is in eigendom en beheer van de Gemeente Den Haag, maar de onderliggende draagconstructie van het dak is eigendom van de verhuurder. De verhuurder heeft daarom een recht van overpad verkregen voor de toegang naar deze entree. De openbare ruimte is hier het verbindende element tussen het naastgelegen hoofdkwartier, de TvO appartemententoren en het World Forum. Ook loopt er een vluchtroute vanaf de toren naar buiten over het dak.

+1 niveau t/m +20: appartementen toren

Vanaf +1 niveau tot en met +20 niveau bestaat de appartemententoren uit twee short-stay appartementen per verdieping. Deze zijn ook allemaal in eigendom van de verhuurder.

3

Ambities

3.1 Programma van Eisen

De gebruiker heeft in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen gedefinieerd. Het Programma van Eisen wordt in een latere fase van deze aanbesteding beschikbaar gesteld.

Bij de afbakening van deze opgave is intensief overleg gepleegd tussen het Rijksvastgoedbedrijf, de gebruiker en het ministerie van Justitie en Veiligheid, wat resulteerde in dit definitiedocument. De eisen van gebruiker zijn door het Rijksvastgoedbedrijf vertaald naar een conceptuele inpassing van het programma. Deze informatie is terug te vinden in de principe plattegrond in bijlage [B] van dit definitiedocument. Deze principeplattegrond is ingezet om intern een balans te vinden tussen programmatische eisen en investeringskosten.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er in de ontwerpfase veel aandacht moet blijven uitgaan naar het creëren van een comfortabel en gezond binnenklimaat in zowel het Medical Centre als de Gym & Fitness en de inpassing van de benodigde installatietechniek om dit te bereiken. De principeplattegrond dient als ruimtelijk uitgangspunt, maar kan in de ontwerpfase worden aangepast wanneer het ontwerpteam dit (integraal bekeken) noodzakelijk acht.

3.2 Beoogde ruimtelijke kwaliteit

Binnen deze opgave is het van belang om ruimtelijke kwaliteit op alle schaalniveaus te realiseren: van landschappelijke inpassing tot gebouw en detail.

Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert hierbij vier kernwaarden die samen de basis vormen voor het realiseren van de beoogde ruimtelijke kwaliteit binnen deze ontwerpogave: gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde en omgevingswaarde.

Omgevingswaarde

Omgeving: het Rijksvastgoedbedrijf levert een bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen door gebiedsgericht te werken en naar het grotere geheel te kijken. Het vastgoed wordt op een doordachte wijze ingepast en sluit daarbij aan op de publieke ruimte, waarop het een positieve invloed heeft. Het is afgestemd met belanghebbenden uit de omgeving en vindt daar draagvlak. We respecteren natuur-, cultuur- en bouwhistorische waarden en versterken die waar mogelijk.

Gebruikswaarde

Functionaliteit: rijksvastgoed ondersteunt het functioneren van de rijksoverheid bij de uitvoering van haar maatschappelijke opgave. Doordachte huisvestingsconcepten, (multi)functionele gebouwen en buitenruimten en een passende dienstverlening versterken de kansen voor in- en externe samenwerking en dragen bij aan slim deelgebruik van de aanwezige faciliteiten. Gebruiksruimten zijn bovendien binnen en buiten functioneel en helder van opzet en bieden gelegenheid voor gebruiksverandering.

Oriëntatie en logistiek: rijksvastgoed is integraal toegankelijk en oriëntatiepunten zoals entrees zijn logisch gepositioneerd en herkenbaar. De logistieke persoons- en goederenstromen zijn effectief en vanzelfsprekend. Samenhangende functies worden zoveel mogelijk geclusterd en de stromen ertussen vinden onbelemmerd plaats. De buitenruimten sluiten in inrichting en beeld goed aan op de gebouwen en hun functies.

Veiligheid en beveiliging: rijksvastgoed is veilig; tijdens de bouw, exploitatie én het onderhoud. Het biedt hierbij zowel een hoge mate van technische als sociale veiligheid. Beveiligingsmaatregelen zijn zorgvuldig ingepast en een vanzelfsprekend onderdeel van de gebouwen en buitenruimten.

Belevingswaarde

Welzijn: rijksvastgoed biedt een aantrekkelijke, comfortabele en gezonde werk- en verblijfsomgeving in de binnen- en buitenruimte. Er zijn voldoende en aansprekende mogelijkheden om in beweging te komen en elkaar te ontmoeten. Het thermisch, akoestisch en visueel comfort draagt in alle seizoenen bij aan het welzijn van de gebruikers.

Beeldkwaliteit: rijksvastgoed en haar directe omgeving is representatief voor de gewenste uitstraling van de rijksoverheid én de specifieke gebruiker. Het ondersteunt de rijksbrede waarden: professionaliteit, transparantie, effectiviteit en betrouwbaarheid. Het toont bovendien een samenhangende beeldkwaliteit waarbij alle onderdelen bijdragen aan een passende uitstraling.

Materialisering: rijksvastgoed kent een zorgvuldige afwerking in materialisering, detaillering en kleur die past bij het specifieke gebruik en de omgeving. Bovendien ondersteunt de materialisering effectief onderhoud en een eenvoudige schoonmaak. De toegepaste (bio-based) materialen bevorderen een gezond en prettig binnenklimaat en zijn blijvend representatief.

Toekomstwaarde

Duurzaamheid: rijksvastgoed is voorbeeldgevend bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving in energieprestatie, klimaatadaptiviteit, circulariteit, natuurinclusiviteit en watergebruik. Het op een gebiedsgerichte wijze uitvoeren van deze waarden stimuleert de biodiversiteit en resulteert in een duurzame inpassing van het vastgoed in haar omgeving. Alle maatregelen die we nu nemen, leiden ten minste tot energieneutrale gebouwen en de uitsluiting van nieuw gewonnen materialen in 2050.

Adaptief vermogen: rijksvastgoed biedt een flexibele en eenvoudig aanpasbare omgeving voor alle gebruikers en is voorbereid op wisselende functies. De maatvoering is ruimhartig en anticiperend op veranderende normen. Vaste elementen zijn strategisch geplaatst zodat ze bijdragen aan een duurzame (gebouw)structuur. Techniek is goed bereikbaar en aanpasbaar voor toekomstige innovaties.

Innovatie: rijksvastgoed stimuleert waar mogelijk innovaties in de bouw en de ontwikkeling van nieuwe technologieën. De realisatie van rijksvastgoed is vaak complex; zowel bouwtechnisch als procesmatig.

In samenwerking met vooruitstrevende partners schept het Rijksvastgoedbedrijf als opdrachtgever aansprekende condities voor vernieuwing.

Medical Centre en Gym & Fitness

Zowel in het Medical Centre als in de Gym & Fitness staan de veiligheid, de gezondheid, het welzijn en comfort van de gebruiker (personeel of bezoeker) centraal.

In het Medical Centre is het van belang dat bezoekers zich veilig, welkom en comfortabel voelen. Het Medical Centre is naast een gezonde werkomgeving ook een plek waar de gezondheid van de bezoeker wordt onderzocht.





Emanuel Schule / Drei Architekten

Efficiënt, functioneel, toegankelijk en bereikbaar

Het ontwerp voor het Medisch Centrum en Gym & Fitness faciliteert de bedrijfsprocessen van de gebruiker optimaal. Het ontwerp ondersteunt de toegankelijkheid voor de gebruiker en de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

De logistieke stromen van mensen en goederen zijn efficiënt, adequaat en overzichtelijk.

De inrichting van het Medisch Centrum en Gym & Fitness moet de gebruiksvriendelijkheid vergroten en een efficiënte, overzichtelijke werkomgeving creëren waarin de gebruiker veilig en comfortabel kan werken. De gebruikersruimten zijn functioneel en licht en alle functies zijn effectief ten opzichte van elkaar geplaatst.



Brooklyn apartment / Dean Brooks

Veiligheid en privacy

In het ontwerp van het Medical Centre en Gym & Fitness staat het borgen van veiligheid en privacy van de gebruiker voorop. Het ontwerp biedt een hoge mate van technische én sociale veiligheid.

Beveiligingsmaatregelen zijn zorgvuldig ingepast en een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw en de buitenruimte.



7-11 offices / Group GSA

Comfort & Gezondheid Medical Centre

Het ontwerp voor het Medical Centre faciliteert een comfortabel en gezond verblijf voor zowel het personeel als de bezoekers.

Het kan voorkomen dat een bezoeker stress ervaart of angstig is wanneer deze een bezoek brengt aan het Medical Centre, daarom is het van belang dat het ontwerp een welkome uitstraling heeft, de privacy van de gebruiker geborgd is en de bezoeker zich comfortabel voelt in zowel het wachtgebied als in de medische ruimten.

In de medische ruimten worden spreekuren gehouden, vaccinaties gegeven, medisch onderzoek verricht en eerstelijnszorg geboden. De medische ruimten zijn tegelijkertijd ook de kantoorruimten waarin het medisch personeel tijdens kantooruren op werkdagen verblijft.

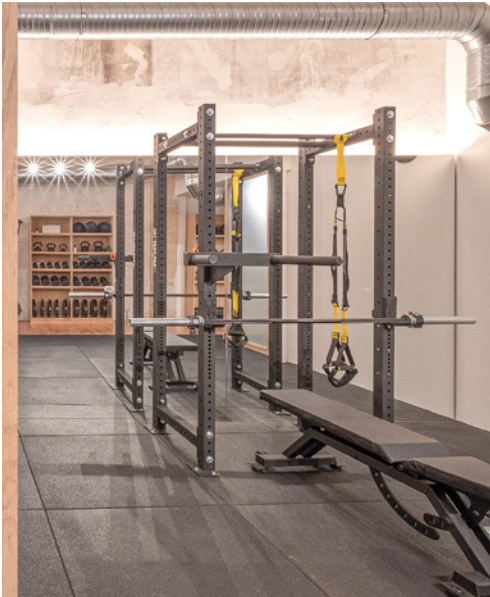


Taverny Medical Center / MAAJ Architectes

Het ontwerp van het Medical Centre ondersteunt de gebruikersprocessen van het personeel en is een comfortabele en gezonde werkomgeving. Het thermisch, akoestisch en visueel comfort draagt in alle seizoenen bij aan het comfort en de gezondheid van alle gebruikers.

Zowel de materialisatie en afwerking van vloer tot plafond als een passend lichtplan per ruimte spelen een grote rol binnen deze ontwerpopgave.

Door de beperkte beschikbare vrije hoogte zal er in de ontwerpfase veel aandacht uitgaan naar het realiseren van een comfortabel en gezond interieur.



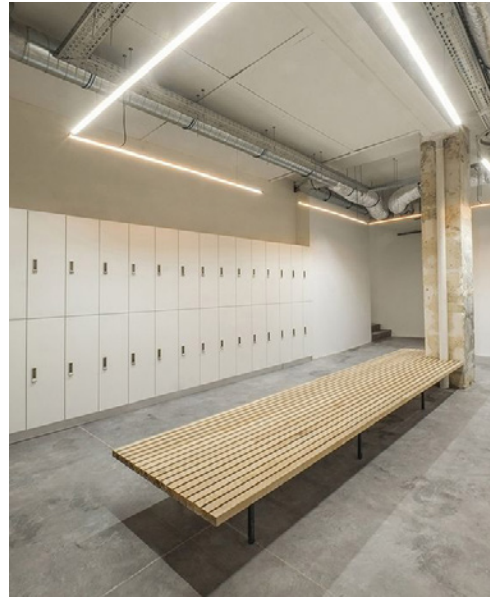
Gymate / DAS studio

Comfort&Gezondheid Gym & Fitness

Het ontwerp voor de Gym&Fitness faciliteert een comfortabele sportomgeving waarin gebruikers kunnen werken aan hun fitheid, gezondheid en welzijn. Ontspannen en ontstressen zowel individueel als met collega's zijn hier ook een onderdeel van.

Door de beperkte vrije hoogte in relatie tot de benodigde installatietechniek zal de techniek niet altijd aan het zicht kunnen worden onttrokken.

Het ontwerp dient met dit gegeven rekening te houden in het creëren van een comfortabele en gezonde sportomgeving.



Let's Ride / DAS studio

Zowel de materialisering en afwerking van vloer tot ooghoogte als een passend lichtplan zal in de Gym & Fitness een grote rol spelen binnen deze ontwerpopgave.

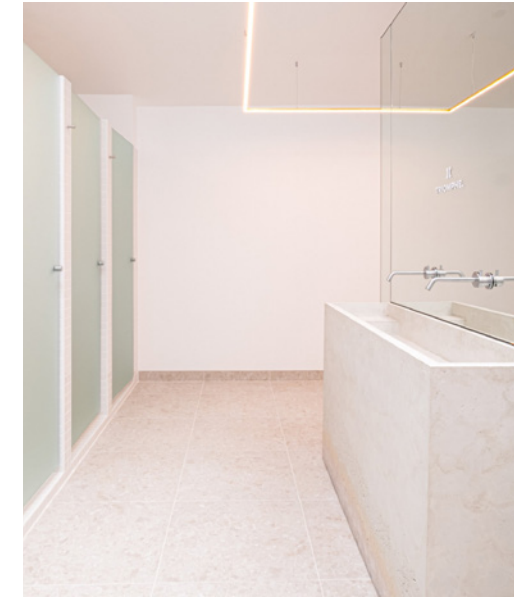
Het thermisch, akoestisch en visueel comfort draagt in alle seizoenen bij aan het welzijn van de gebruikers.



Emanuel Schule / Drei Architekten

Representativiteit

Het ontwerp van het hoofdkantoor van de gebruiker heeft een grote bijdrage geleverd aan de vormgeving van de identiteit van de gebruiker en speelt een belangrijke rol in het vertrouwen dat partners hebben in de organisatie. Op dit moment zijn de huidige Medical Centre en Gym & Fitness gehuisvest in dit hoofgebouw. Het ontwerp van de nieuwe Medical Centre en Gym & Fitness moet daarom herkenbaar onderdeel blijven van de identiteit van de gebruiker. Het ontwerp is representatief, comfortabel, gezond, uitnodigend, inspirerend, tijdloos, modern, efficiënt, en harmonieus van karakter. De locatie is toegankelijk en bereikbaar. Voor het exterieur is de wens om de identiteit van de gebruiker minder zichtbaar tot uiting te brengen.



Riise Charlot / DAS studio

Materialisering van hoge kwaliteit

Plintgebouw Toren van Oud kent een zorgvuldige afwerking, materialisering en detaillering die past bij het specifieke gebruik en de duurzaamheidsambities.

Bovendien ondersteunt het eenvoudig onderhoud en een effectieve schoonmaak wat ten goede komt van de hygiëne. Het afwerkingsniveau van dit project is blijvend representatief en robuust en versterkt de uitstraling van het project als geheel.

De materiaalkeuze houdt rekening met het feit dat het hier gaat om een gehuurd pand (aanhuur 10+5+5 jaar). Dit gegeven mag echter niet zichtbaar afbreuk doen aan de kwaliteit.



Think Health / BOX Architectos

Licht en ruimtelijk

Het huidige plintgebouw Toren van Oud heeft een beperkte beschikbare vrije hoogte en er is op dit moment weinig daglichttoetreding. Het is dan ook de uitdaging om licht en ruimtelijkheid in te passen binnen het ontwerp, passend bij het gebruik en binnen de geldende demarcatie en benodigde toestemmingen.

Hierin spelen oriëntatiemogelijkheden en zichten looplijnen ook een rol. Belangrijke plekken als de entree, verbindende ruimten en ontvangstruimten zijn verbijzonderend om de uitstraling en vindbaarheid ervan te versterken.



End of Trip Facilities / Group GSA

Het kleurgebruik en de materialisatie van de afwerking en het vaste en losse meubilair speelt hier ook een rol in.



bioplastic tiles / Kunstcampus Luma Arles

Duurzaamheid - biobased materiaalgebruik

Op het gebied van duurzaamheid ziet het Rijksvastgoedbedrijf met name mogelijkheden in het maken van duurzame keuzes rondom afwerking en materiaalkeuzes.

De materiaalkeuze houdt rekening met het feit dat het hier gaat om een gehuurd pand (aanhuur 10+5+5 jaar). Dit gegeven mag echter niet zichtbaar afbreuk doen aan de kwaliteit.



California Academy of Sciences / Renzo Piano

Duurzaamheid - gebouwschil

Het huidige groene dak draagt op dit moment al bij aan de versterking van biodiversiteit en de klimaatadaptiviteit in het gebied.

Voor dit project ligt de ontwerpopgave in de integratie van nieuwe klimaattechniek en nieuwe daglichtvoorzieningen in het bestaande groene dak en de beschikbare gevel, zonder dat er een versnippering van het daklandschap ontstaat.



3.3 Sfeerimpressies en materialenpalet nieuwe kantooromgeving gebruiker



4

Uitgangspunten ruimtelijk ontwerp

Een gebouw geschikt voor de gebruiker

De opgave om het plintgebouw en het omliggende terrein geschikt te maken voor de gebruiker bestaat uit vijf onderdelen waarvoor een integraal ontwerp gemaakt dient te worden.

De integrale ontwerpogave bestaat uit deze vijf onderdelen:

1. Landschappelijke inpassing van de opgave inclusief de bouw van een nieuw voorportaal
2. Inpassing beveiligingsmaatregelen
 - a. Perimeter
 - b. Gevels en interieur
3. Aanpassingen aan gebouwschil
4. Realisatie van de ondersteunde techniek
5. Interieur op maat

Elk onderdeel kent uitdagingen en kansen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten per onderdeel besproken.

Ruimtelijk concept

Om te onderzoeken of het gebouw aangehuurd kon worden voor de beoogde functies is een ruimtelijk concept ontwikkeld in de vorm van een principe plattegrond.

Dit ruimtelijk concept zal moeten worden aangepast in de ontwerpfase op basis van dit definitiedocument, het ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen, en de expertsessies met de gebruiker, het Rijksvastgoedbedrijf en het ministerie van Justitie en Veiligheid. Het Functioneel- en Technisch Programma van Eisen (inclusief beveiligingsmaatregelen) wordt in een latere fase van de tender verstrekt.

4.1 Landsschappelijke inpassing en nieuw voorportaal

Deze ontwerpogave vraagt om zowel een zorgvuldige aansluiting op het bestaande stedenbouwkundige weefsel als een inpassing in het bestaande daklandschap welke ook onderdeel is van de omliggende openbare ruimte van deze projectlocatie.

De eisen op het gebied van beveiliging en welzijn & comfort (daglichttoetreding en benodigde ondersteunende techniek) resulteren in benodigde aanpassingen aan de bestaande gebouwschil. Deze aanpassingen dienen nauwkeuring ingepast en aangesloten te worden in de openbare ruimte. In de initiatieffase van dit project zijn uitgangspunten over deze inpassingen en aansluitingen met de Gemeente Den Haag afgestemd. Deze zijn hieronder beschreven.

4.1.1 Landschappelijke inpassing

Inpassing perimeter beveiling (openbare ruimte)

Om te voorkomen dat de beveiliging de boventoon voert in de omgeving, worden er eisen gesteld aan de inpassing in het bestaande landschapsonderwerp rond de Toren van Oud. Vanwege de ligging in de internationale zone stelt de Gemeente Den Haag specifieke eisen aan de stedenbouw/het landschap voor een ontwerp binnen de “Gebiedsvisie Internationale Zone”.

De beveiligingsmaatregelen in de openbare ruimte moeten worden geïntegreerd in een ontwerplossing die in lijn is met de uitgangspunten van dit document.

Gebruik en aanpassing van bestaande beveiligingsmaatregelen

In de omgeving van het plintgebouw zijn vanwege de nabijheid van het kantoor van Europol al meerdere beveiligingsmaatregelen in de openbare ruimte getroffen.

De positionering van nieuwe beveiligingsmaatregelen heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.

Aanrijbeveiliging middels bollards

Ten behoeve van de bouw en beveiliging van het nieuwe voorportaal moet de huidige bollardlijn voor de entreezone van het plintgebouw worden aangepast, zodat deze in de toekomst ook het nieuwe entreegebied beschermt tegen het benaderen van voertuigen. De positionering van de toekomstige bollardlijn heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.



Bestaande hoofdentree van het plintgebouw TvO

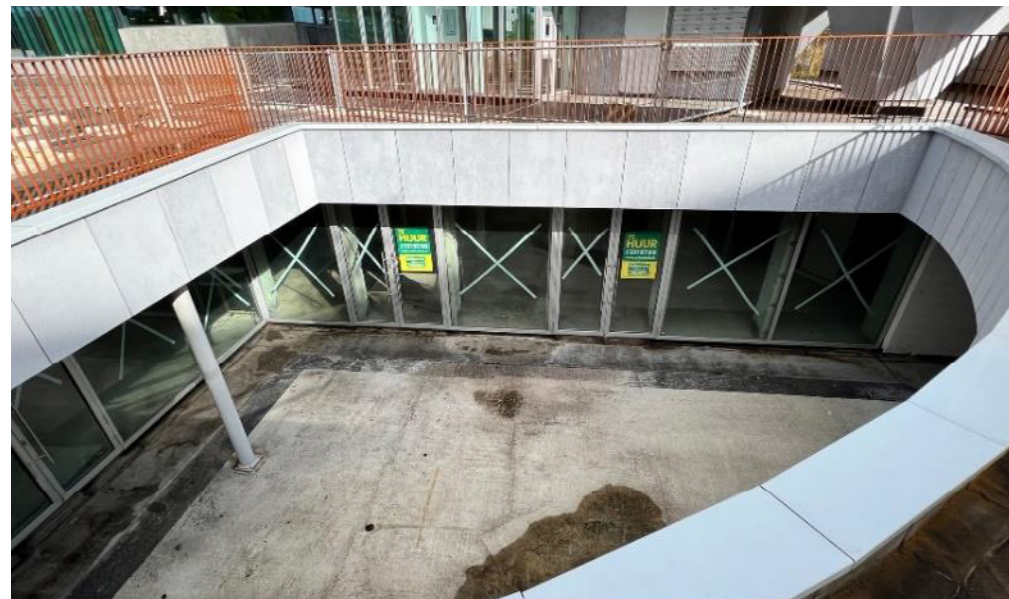
Aanpassingen aan bestaand daklandschap

De eisen op het gebied van beveiliging en welzijn & comfort vragen om aanpassingen aan zowel de bestaande gebouwschil en het bestaand daklandschap. De Gemeente Den Haag is op de hoogte van de plannen die het Rijksvastgoedbedrijf heeft.

Daklichten boven huidige patio

Om het programma te kunnen huisvesten wordt de bestaande patio (buitenruimte) getransformeerd tot een geklimatiseerde binnenruimte. De huidige opening boven de patio moet getransformeerd worden tot een versterkt daklicht(en) welke zowel weerstand biedt tegen ongeoorloofde toegang tot het gebouw (slag- en inbraakwerend) als bijdraagt aan het comfort en welzijn van de onderliggende ruimten. Het nieuwe daklicht(en) is inkijkwerend, maar lichtdoorlatend.

Het constructief onderzoek naar de technische (on)mogelijkheden omtrent deze nieuwe daklicht(en) en de inpassing ervan in het bestaand daklandschap is een ontwerpogave voor het ontwerpteam. De Gemeente Den Haag heeft aangegeven dat er een integraal inpassingsplan moet komen om een versnipperd daklandschap te voorkomen. De positionering van de daklichten heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.



Bestaande opening boven patio plintruiimte TvO

Overige nieuwe daklichtvoorzieningen

Uit het ontwerptraject moet blijken welke daklichtvoorzieningen nodig zijn om het welzijn en comfort van de gebruikers te verhogen. Nieuwe daklichten moeten ook voldoen aan de beveiligingseisen van de gebruiker. Het plan van het plaatsen van extra daklichten is besproken met de Gemeente Den Haag. De positionering van de overige daklichten heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.

Inpassing technische installaties

Op dit moment is de plintruiimte enkel aangesloten op stroom. De ruimte krijgt een eigen techniekruimte om het programma te ondersteunen. Ook de inpassing van de benodigde techniek vraagt om aanpassingen aan de gebouwschil en het bestaand daklandschap. De inpassing van de benodigde techniek is ook onderdeel van een integraal inpassingsplan en heeft als doel een versnipperd daklandschap te voorkomen. De inpassing van de technische installaties heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.



*Landschapontwerp Internationale Zone
door DS Landschapsarchitecten*



Vergroenen van barrières waar de beveiliging dat toestaat



Divers en rijke flora



Integratie van daklichten in groen daklandschap

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

In de bestaande situatie bereikt het woon/werkverkeer de Catsheuvel via een openbare doodlopende weg vanaf de Eisenhowerlaan. Aan de Catsheuvel is de hoofdentree van het plintgebouw van de Toren van Oud gevestigd. Er is daarnaast ook nog een tweede met bollards beveiligde route vanaf de Eisenhowerlaan naar de Catsheuvel. Verzinkbare bollards zorgen hier voor een beveiligde doorgang voor bestemmingsverkeer en hulpdiensten.

Het plintgebouw is goed te bereiken te voet, per fiets en met het openbaar vervoer. Er zijn tramhaltes op loopafstand aan de Scheveningseweg, Johan de Wittlaan, Eisenhowerlaan en Stadhouderslaan.

Logistiek en (fiets)parkeren torenbewoners TvO

Het logistieke bestemmingsverkeer voor de TvO appartemententoren gaat via de expeditiestraat van het World Forum aan de westzijde van de projectlocatie en via de Catsheuvel.

Via de expeditiestraat van het World Forum kunnen de torenbewoners met hun auto's en fietsen naar de ingang van de (fiets)parkeergarage in het TvO plintgebouw komen. Deze ingang is beveiligd met een kaartlezer. Deze (fiets)parkeergarage is enkel in gebruik door torenbewoners.

Hulpdiensten

Met de Gemeente Den Haag is afgestemd dat hulpdiensten in de toekomst gebruik blijven maken van

de bestaande opstelplaats bij de hoofdentree van het plintgebouw, voor de bollardlijn.

Logistiek gebruikers Medical Centre en Gym & Fitness

Het logistieke bestemmingsverkeer voor het Medical Centre en de Gym & Fitness gaat in de toekomst via een andere route dan het logistieke bestemmingsverkeer van de torenbewoners. Extra informatie hierover wordt in een latere fase van de tender beschikbaar gesteld. Deze logistieke afwikkeling heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.

(Fiets)parkeren gebruikers Medical Centre en Gym & Fitness

De gehuurde plintruimte beschikt niet over eigen autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen in het plintgebouw. Om te voldoen aan de parkeernormen wordt op dit moment gezocht naar een parkeeroplossing voor auto's in de naastgelegen parkeergarage van het World Forum parkeergarage B. De fietsopgave wordt op gebiedsniveau gecoördineerd door het Ministerie van Justitie en Veiligheid. Hierover zal nadere afstemming moeten plaats vinden. De ontwerp oplossing om te voldoen aan de fietsparkeernorm zit in de scope van de opgave en heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject. Het fietsparkeren kan niet in het plintgebouw worden gefaciliteerd.

Openbare ruimte / verlichting

De gebruiker heeft 24/7 toegang tot het Gym & Fitness gebied. Het entreegebied wordt daarom verlicht wanneer de zon onder is. Een voorstel voor gepaste en duurzame buitenverlichting is daarom onderdeel van de ontwerpopgave van het nieuwe voorportaal. De Gemeente Den Haag heeft aangegeven dat deze verlichting passend moet zijn binnen het straatbeeld. Het verlichtingsplan van het nieuwe voorportaal heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject.

Kabels en leidingwerk

In het ontwerptraject moet rekening worden gehouden met bestaand kabel- en leidingwerk bij het ontwikkelen van het nieuwe voorportaal en het landschapsontwerp. De positionering van nieuw kabel- en leidingwerk heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag en de betreffende nutsbedrijven tijdens ontwerpproces en het vergunningstraject.

Twee trappen in de openbare ruimte

Aan de noordzijde en zuidzijde van het plintgebouw zijn trappen in de openbare ruimte aanwezig die het maaiveld met het groene daklandschap verbinden. Deze trappen zijn onderdeel van verschillende vluchtroutes en blijven behouden.

Conditie landschap

Het perceel is gelegen in de Internationale Zone in de nabije omgeving van twee Natura 2000-gebieden. In de ontwerpvoorstellen moet worden gezocht naar ingrepen die de groenstructuur zo min mogelijk aantasten. Er mogen geen volwassen bomen worden gekapt buiten de perceelgrens. Bij het ontwerpen van de benodigde inpassingen in het bestaande landschapsontwerp en het kiezen van planten wordt rekening gehouden met de natuurwaarden van het gebied. Het geheel moet de biodiversiteit versterken, zowel de biodiversiteit in het gebied moet versterken op het gebied van flora en fauna.

4.1.2 Nieuw voorportaal

Ruimtelijke en functionele kwaliteit

De gedeelde hoofdingang naar zowel het Medical Centre als Gym & Fitness wordt gerealiseerd middels de bouw van een nieuw voorportaal zodanig dat een beveiligde eenpersoonsdoorgang en MIVA-ingang gerealiseerd wordt. Het ontwerp dient verder rekening te houden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten (met brancard).

De beveiligingsapparatuur welke noodzakelijk is voor toegangsverlening kan niet in een

buitenomgeving worden toegepast. Het ontwerp van dit nieuwe voorportaal inclusief alle bijbehorende elektronische beveiliging dient door de Gemeente Den Haag te worden goedgekeurd tijdens het vergunningstraject; het ontwerp moet passend zijn binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige context.

Om het nieuwe voorportaal te kunnen realiseren is verdere afstemming met de Gemeente Den Haag nodig over de benodigde aanpassingen in het recht van overpad dat het RVB hier al heeft en is afstemming gedurende het ontwerpproces en het vergunningstraject. Om het nieuwe voorportaal te kunnen bouwen heeft het Rijksvastgoedbedrijf met de Gemeente Den Haag contact om afspraken te maken over het recht van opstal en de huur van de grond t.b.v. de plaatsing van het voorportaal.

Positionering

Het nieuwe voorportaal wordt ontworpen in de zuidwestelijke hoek van het plintgebouw. Het eenlaagse voorportaal wordt deels omringd door het bestaande landschapsontwerp en wordt voorzien van een groen dak, zodat het dak een eenheid vormt met het bestaande daklandschap.

Constructie en flexibiliteit

Aangezien het hier gaat om het tijdelijk gebruik voor een minimale periode van 10+5+5 jaar, wordt het entreegebouw zodanig ontworpen dat het snel gebouwd kan worden en ook weer kan worden afgebouwd.

Complexe funderingen moeten in dat kader worden vermeden. Echter dienen de beveiligingseisen te worden gewaarborgd. Het ontwerp houdt rekening met bestaande kabel- en leidingtracés.

Ontwerpkwaliteit

Het nieuwe voorportaal zal een gepaste aanwezigheid hebben en vormt een nieuw element in het straatbeeld van de internationale zone, om deze redenen moet het worden ontworpen met zorg. Het ontwerp voor het entreegebouw voldoet aan hoge standaarden en moet worden vastgesteld in overleg met het RVB, de gebruiker, de Gemeente Den Haag en de omwonenden. Het ontwerp is passend binnen de landschappelijke omgeving van de internationale zone.

4.1.3 Omgevingsmanagement

Nauwe afstemming met Gemeente Den Haag, omwonenden en de omgeving is noodzakelijk tijdens het gehele ontwerptraject. Er wordt een communicatieplan opgesteld door een communicatieadviseur van het Rijksvastgoedbedrijf. Van het ontwerpteam wordt verwacht om indien nodig deel te nemen aan bewonersavonden en andere afstemmingsmomenten met de omgeving.

4.2 Inpassing beveiligingsmaatregelen

In een latere fase van de aanbesteding wordt meer informatie gedeeld over de benodigde beveiligingsmaatregelen. Hieronder is op hoofdlijnen beschreven wat de beveiligingsopgave is.

Perimeterbeveiliging (openbare ruimte)

Zowel in de openbare ruimte als in het bestaande daklandschap worden beveiligingsmaatregelen getroffen om het Medical Centre en de Gym&Fitness in de plintruimte te kunnen huisvesten. De huisvestingsopgave in het plintgebouw zal dan ook gebruik maken van een aantal van deze bestaande voorzieningen en deze uitbreiden waar mogelijk.

Gevels, dak en interieur (aanpassingen casco)

Ook bestaande gevels, dak en interieur worden aangepast om de benodigde beveiligingsmaatregelen te treffen. Aanpassingen aan de dakconstructie van het plintgebouw hebben een direct effect op het bovengelegen daklandschap.

Nieuw voorportaal

Er komt een nieuw voorportaal om de benodigde beveiliging voor de entreezone van het Medical Centre en Gym&Fitness te huisvesten.

Beveiligde fysieke verbinding met ander gebouw

Er zal een beveiligde fysieke verbinding met een ander gebouw van de gebruiker komen t.b.v. nader te bepalen technische installaties.

Ontwerpkwaliteit

De inpassing van de de benodigde beveiligingsmaatregelen is een uitbreiding op het bestaande beveiligingsnetwerk van de gebruiker in de openbare ruimte. Nieuwe beveiligingsmaatregelen zullen een gepaste aanwezigheid hebben en vormen nieuwe elementen in het straatbeeld van de internationale zone, om deze redenen moet deze maatregelen met zorg ontworpen worden. Het beveiligingsconcept is passend binnen de landschappelijke omgeving. De positionering van de beveiligingsmaatregelen in de openbare ruimte heeft verdere afstemming met de Gemeente Den Haag en de leverancier van de elektronische beveiligingsapparatuur nodig gedurende het ontwerpproces en vergunningtraject.

4.3 Aanpassingen aan gebouwschil

Ruimtelijke en functionele kwaliteit

De gebouwschil moet op specifieke punten worden aangepast om te voldoen aan de beveiligingseisen, technische eisen en comforteisen.

Er moet aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- Alle wanden, vloeren, plafonds en (nieuwe) openingen die grenzen aan gehuurde ruimte voldoen aan de gestelde weerstandsklasse en privacy eisen;
- Er komt een nieuw voorportaal zodanig dat een beveiligde eenpersoonsdoorgang, een MIVA-ingang en levering van goederen gerealiseerd worden;
- De bestaande patoruimte (buitenruimte) wordt een geklimatiseerde binnenruimte. De huidige opening in het dak is daarom onderdeel van de ontwerpopgave. In het ontwerptraject dient constructief onderzoek te worden gedaan naar de mogelijkheden. De nieuwe onderliggende functies kunnen enkel via daklichtvoorzieningen aan daglicht komen;
- De nieuwe sanitaire en technische ruimten in het plintgebouw worden verbonden aan de (nieuwe) hoofdaansluitingen voor water en riool welke op -2 niveau in de gedeelde technische ruimte van het torencomplex en het World Forum zijn gelocaliseerd. Dit betekent dat er nieuw leidingwerk door de vloer naar -2 niveau zal gaan. Deze vloer is in eigendom van de verhuurder. De technische ruimte op -2 niveau is eigendom van de Gemeente Den Haag. De locatie van deze verbindingen dient in het ontwerptraject verder worden uitgedacht en ontworpen;
- Bestaande roosters in het daklandschap en de nabije omgeving worden voorzien van de voorgeschreven beveiligingsmaatregelen;
- Alle deuren die toegang bieden tot de technische ruimte op -2 niveau dienen in de toekomst ook te voldoen aan de gestelde beveiligingsmaatregelen.

Ontwerpkwaliteit

Het gebouw krijgt een neutrale uitstraling die aansluit op de materialisatie in de nabije omgeving en het daklandschap. Het is niet de wens om een project op te leveren dat de visuele identiteit van de gebruiker aan de buitenzijde uitdraagt. Aanpassingen aan de gebouwschil voor veiligheid, privacy, inpassing techniek en het verhogen van het welzijn en comfort worden consequent geïmplementeerd vanuit één passende beeldtaal die aansluit op de nabije omgeving.

4.4 Realisatie ondersteunende techniek

Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plintgebouw Toren van Oud krijgt meerdere sanitaire voorzieningen en een eigen technische ruimte die 24/7 bereikbaar is in geval van storing. In de huidige situatie is het plintgebouw alleen aangesloten op een bestaande stoomvoorziening. De positie van de (hoofd) riool-, water en telecommunicatieaansluiting dient in het integraal technisch ontwerp te worden bepaald. De hoofd riool- en wateraansluitingen van de appartemententoren zijn in de techniekruimte op -2 niveau ondergebracht. In het ontwerptraject moet worden bepaald waar de hoofdaansluitingen voor het plintgebouw worden gerealiseerd en hoe de sanitaire ruimten en de technische ruimte in het plintgebouw (op -1 niveau) hierop dienen te worden aangesloten. Op basis van het integraal technisch ontwerp vraagt het Rijksvastgoedbedrijf de nieuwe hoofdaansluitingen aan. De nieuwe hoofdaansluitingen moeten gereed zijn bij start bouw.

Ontwerpkwaliteit

De techniek ondersteunt en faciliteert het programma en draagt bij aan het comfort&welzijn van de gebruiker. De techniek is onderdeel van de ontwerpopgave en blijft goed bereikbaar in geval van storing of bij periodiek onderhoud. De techniek is onderdeel van de interieuropgave en in het ontwerp van de ondersteunende techniek is integraal aandacht voor de inpassing binnen de bestaande context, geldende demarcatie, benodigde toestemmingen van de eigenaar en de Gemeente Den Haag, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie.

4.4.1 Werktuigbouwkunde

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn voor de luchtbehandeling, verwarming, koeling en koudwater installaties geen voorzieningen opgenomen. Voor vuilwater zijn achter in het plintgebouw loze voorzieningen welke niet bruikbaar zijn. Naast de patio zijn voorzieningen welke op een vetvangput in de parkeergarage voor de bewoners uitkomt. Deze zouden wel bruikbaar moeten zijn. Mogelijk is er nog een voorziening nabij de betonnen kern van het gebouw voor het aansluiten van een toilet. Om te kunnen zien of deze aanwezig is moet de brandwerende beplating er af worden geschroefd.

Hemelwaterafvoer

Het dak van de dicht te bouwen patio en het dak van de nieuwe entree/voorportaal moeten worden aangesloten op de bestaande hemelwaterafvoer.

Vuilwaterafvoer

Nagegaan moet worden of er kan worden aangesloten op de aanwezige vuilwaterafvoer onder de -2 vloer. Deze is van de appartementen van de Toren van Oud. Afhankelijk van de mogelijkheden kunnen hier dan voorzieningen in het plintgebouw voor worden gecreëerd.

De aansluitingen op de vetvangput kunnen ook gebruikt worden. Er zijn geen andere gebruikers aangesloten op deze put waar rekening mee gehouden moet worden. In het huidige vlekkenplan zijn hier nu geen afvoerpunten benodigd. In het vlekkenplan is hier nu een gymzaal gesitueerd.

Het kan zijn dat de positie van het sanitair zoals dit in het vlekkenplan is weergegeven niet realistisch is. In de ondergelegen ruimte (-2 niveau) is namelijk beperkt de mogelijkheid om nieuwe leidingen aan te leggen onder het plafond. Er zijn sprinklertanks waar niet boven gewerkt kan worden en de ruimte direct onder de vloer is vrij vol met leidingwerk en kabelgoten. Waardoor het lastig is om een tracé te vinden om onder vrij verval aan te sluiten op de vuilwater afvoer van de appartementen.

De volgende punten moeten voorzien worden van een aansluiting op het vuilwatersysteem:

- Toiletten kleedkamers;
- Douches kleedkamers;
- Wastafels kleedkamers;
- Pantry fitness;
- Wastafel fysio;
- Wastafels nurse/medical/doctors rooms;
- Toiletten medisch centrum;
- Pantry personeel medisch centrum;
- Afvoerpunten technische installaties en technische ruimte;
- Uitstortgootsteen in werkkast ;
- Miva toilet

Koudwaterinstallaties

In de het plintgebouw wordt een koudwatervoorziening voorzien van eigen watermeter aangebracht. Positie watermeter mogelijk in technische ruimte -2.

De volgende punten worden voorzien:

- Sanitaire toestellen;
- Pantry's;
- Uitstortgootsteen;
- (Vaat)wasmachine;
- Brandslanghaspels (middels geheel gescheiden leidingsysteem);
- Warmwatersysteem.

Warmwaterinstallaties

Er wordt een warmwater installatie voorzien in de gebouwen. Voor het voeden van de volgende punten:

- Doucheruimten;
- Wastafels;
- Pantry's;
- Uitstortgootsteen

Voor de opwekking van warm tapwater voor het plintgebouw kan gekozen worden voor een lucht/water warmtepomp met boiler. Deze kan gecombineerd worden met de warmteopwekking van het gebouw om de hoeveelheid technische ruimte te beperken. Daarnaast zal er een goede afstemming moeten plaatsvinden tussen gebruik/behoefte van de gebruiker en de mogelijkheden op locatie.

Warmte en koude opwekking

Voor de warmte en koude opwekking in het plintgebouw zal een warmtepomp toegepast moeten worden. Gezien er geen eigen grond beschikbaar zal zijn moet een luchtwater warmtepomp toegepast worden. Mogelijk kan deze in overleg met de Gemeente Den Haag buiten opgesteld worden. Daar waar nodig voorzieningen op het dak zo veel mogelijk uit het zicht en netjes inpassen. Indien dit niet mogelijk is dient de warmtepomp binnen opgesteld worden. Bij binnenopstelling moet de ruimte voorzien zijn van de benodigde toe- en afvoer voorzieningen voor buitenlucht met de benodigde beveiligingsmaatregelen.

Warmte en koude distributie

Voor de distributie van warmte en koude door het gebouw wordt een infrastructuur aangelegd die de warmte- en koude opwekkingsinstallatie met alle afnemers in het gebouw verbindt. Hiertoe wordt in de centrale techniekruimte een verdeler/verzamelaars geplaatst welke de warmte en koude verdelen via verschillende distributieleidingen langs het plafond naar alle in het gebouw gelegen afnemers. Hiervoor worden CV- en GKW-groepen voorzien, waarbij minimaal onderscheiden worden:

- Luchtbehandelingsstelsel
- De verschillende soorten afgifte systemen op ruimte niveau
- De componenten worden geplaatst in de technische ruimte

Afgifte

De volgende afgiftesystemen kunnen in het gebouw worden gebruikt:

- Fitness en gym: naverwarmer/koeler in luchtkanaal of fancoil units. • Spreekkamers :

naverwarmer/koeler in luchtkanaal, inductieunits, fancoil units of klimaatplafond.

- Kleedruimten: naverwarmer/koeler in luchtkanaal of fancoil units.

Luchtbehandelingsinstallatie

Het plintgebouw dient te worden voorzien van een luchtbehandelingskast. Deze luchtbehandelingskast dient binnen opgesteld te worden in een technische ruimte voorzien van de benodigde lucht toe- en afvoervoorziening. Luchtbehandelingskast dient voorzien te worden van een kruisstroomwisselaar.

Middels vav (vraaggestuurde luchthoeveelheidsregeling / variable air volume) en frequentie geregelde ventilatoren kan het ventilatiedebiet omlaag (toerental van installatie gaat omlaag) op basis van het CO₂ niveau en of temperatuur van de ruimte.

Lucht inblaas- en afzuig voorzieningen

De volgende afgifte systemen zijn mogelijk:

- Spreekkamers: plafondrooster of via inductieunits.
- Kleedruimte: plafondroosters, kanaalroosters of luchtslangen.
- Gym en fitness : kanaalroosters of luchtslangen.
- Verkeersruimte: plafondroosters.
- Sanitaire ruimte: afzuigventielen.
- In de fitness, gym en kleedruimten mogen de luchtkanalen in het zicht

Regelinstallatie

In het gebouw wordt een regeltechnische installatie aangebracht welke de complete regeling, besturing en bewaking van de werktuigbouwkundige installaties verzorgt.

In elke verblijfsruimte moet de temperatuur bediend kunnen worden.

Risico's

- Vuilwater:

De vuilwater aansluiting kan de plintruimte delen met de appartementen. De informatie over het vuilwater ontwerp van de appartementen is niet bekend. In rioleringsstelsels van hoogbouw kan druk ontstaan. Waardoor bij het maken van aansluitingen onderin een gebouw problemen kunnen ontstaan. Het ontwerp van de vuilwatervoorziening van de toren zal nagegaan moeten worden bij de eigenaar. De eigenaar moet aangeven waar de plintruimte aangesloten kan worden.

- Luchtbehandeling:
De afblaas en toevoervoorziening zal ingepast moeten worden in het daklandschap of gevel. Dit vereist afstemming met de Gemeente Den Haag.
- Warmte en koude opwekking:
Wanneer deze op het dak geplaatst wordt, moet deze ingepast worden in het daklandschap. Als deze binnen opgesteld wordt, moeten de lucht toe- en afvoer voorzieningen worden ingepast met de benodigde veiligheidsvoorzieningen.

4.4.2 Draagconstructie

Vanwege bouwkundige en installatietechnische aanpassingen zullen er ook constructieve aanpassingen ontworpen moeten worden. Dit betreft hoofdzakelijk de volgende onderdelen:

- Uitbreiding/uitbouw t.p.v. hoofdentree;
- Overkappen bestaande patio met daglichttoetreding;
- Daglichtsparingen in bestaand dek;
- Boorsparingen t.b.v. installaties en leidingen.

In het werk dient door de opdrachtnemer zelf gecontroleerd te worden of de as built situatie overeenkomt met het gebouwdossier.

Tijdens de inrichting van het daklandschap is er met zwaar materieel over het staalplaat betondak gereden. Er is aanleiding om aan te nemen dat hierbij waarschijnlijk de ontwerp veranderlijke belasting van de dakconstructie is overschreden.

Opdrachtnemer dient een risico gestuurde visuele inspectie uit te voeren met (foto)rapportage naar eventuele zichtbare signalen van overbelasting van de bestaande dakconstructie (dakvloer + dakliggers, incl. verbindingsmiddelen).

De brandwerendheid van de (hoofd)draagconstructie is door Broersma Ingenieurs (oorspronkelijk ontwerpend constructeur) op 0 minuten vastgesteld. Door de opdrachtnemer dient te worden geverifieerd of de draagconstructie voldoende brandwerendheid bezit ten behoeve van onder andere compartimentering en/of vluchten, rekening houdend met de Toren van Oud. Inclusief een ontwerp van eventueel benodigde aanvullende brandwerende voorzieningen vanaf de VO-fase.

Voor het dichtleggen van de bestaande patio op daktuin niveau dient in de VO-fase een variantenstudie (constructie ontwerp incl. kostenraming) te worden uitgevoerd met minimaal:

- Een openbaar beloopbare variant (veranderlijke belasting 5,0 kN/m²) met rustende daktuin belasting (5,5 kN/m²) en/of mossedum belasting (1,5 kN/m²) en een of meer daklichten.

- Een variant alleen beloopbaar voor onderhoud (veranderlijke belasting 1,0 kN/m²) met rustende mos-sedum belasting (1,5 kN/m²) en een of meer daklichten, met handhaving van de bestaande balustrade rondom de patio.

Voor het ontwerp van daklichten in het bestaande staalplaat-betondak op daktuin niveau dient rekening gehouden te worden met openbare beloopbaarheid met minimaal een veranderlijke vloerbelasting van 5,0 kN/m².

4.4.3 Bouwfysica

Huidige situatie

De laagbouw ofwel 'plint' van Toren van Oud is een half ondergronds gelegen gebouw dat voorheen nog niet in gebruik is geweest als zodanig. Dat betekent dat er feitelijk nooit langdurig 'binnencondities' zijn geweest van een kantoorfunctie, laat staan van een sportfunctie met een hogere relatieve vochtigheid. Wel zijn er diverse aanpassingen gedaan in de jaren negentig en begin jaren twintig, en is de toren geschikt gemaakt als woongebouw. De dakvloer van het plintgebouw is voorzien van een groen dak en een isolatielaag van 6 cm. Tevens is er een patio aanwezig. Deze zal worden voorzien van een dak ten behoeve van de nieuwe functie. Ook de voorgevel wordt geheel vervangen en voorzien van een extra voorportaal. Aan een zijde grenst de 'plint' aan de parkeergarage en voorzieningen van de woontoren. De betreffende wanden zijn niet geïsoleerd.

Voor verblijfsruimten is het gebouw niet gunstig. Veel ruimten zullen geen buitengevel hebben met (de mogelijkheid tot een) raampartij, maar alleen een (groen)dak. Hierin zullen dan daklichten moeten worden aangebracht.

De vloer van een groot deel van de laagbouw is bovendien gelegen boven een technische ruimte ten behoeve van het World Forum en de woontoren. Deze vloer is niet geïsoleerd. In de technische ruimte zijn veel installatietechnische voorzieningen aanwezig waardoor het isoleren van de vloer praktisch en organisatorisch zeer lastig is of als een grote ingreep valt te beschouwen.

Uitwerking

Vanwege grondpakketten en/of beveiligingsaspecten is het niet mogelijk om extra raampartijen in de gevel te maken of 'doorkijkbare' en te openen daklichten. Daglichttoetreding wordt daardoor sterk beperkt en is afhankelijk van de grootte van de mogelijk aan te brengen daklichten. Het is nog onduidelijk wat er mogelijk is in het dak, omdat dit onderdeel is van de openbare ruimte en de Gemeente Den Haag daar zeggenschap over heeft. Wellicht kan het dak deels afgesloten worden

voor publiek met alleen een pad eroverheen naar de ingang van de woontoren, zoals nu ook het geval is. Dat biedt meer mogelijkheden in de rest van het dak, zoals wellicht, hogere beplantingen/ of daklichten die dan beperkt zichtbaar zijn, of zelfs in het beloopbare pad zijn gesitueerd. Voor een aantal ruimten van het medisch centrum, waar werkplekken zijn gesitueerd, is daglicht noodzakelijk.

Verder zijn de te stellen eisen met betrekking tot bijvoorbeeld spuiventilatie voor bepaalde ruimten niet haalbaar, omdat ramen niet open mogen. Hiervoor dient dan een vervangende voorziening te worden getroffen, in de vorm van extra mechanische ventilatievoorzieningen. Dat is bijvoorbeeld bij onderzoeksruimten van het medisch centrum van belang.

Algemene eisen gelden voor het gebouw als geheel, zoals eisen met betrekking tot het voorkomen van condensatieproblemen. Dit is echt een punt, omdat het gebouw niet eerder in een soortgelijke functie in gebruik is geweest, en niet bekend is, of de huidige gebouwschil voldoet. De gebouwschil is namelijk deels gelegen tegen grondpakketten aan, wat kritisch is ten aanzien van vochtproblematiek.

In het ontwerp moet er rekening worden gehouden met de mate van zontoetreding; te veel zontoetreding zorgt voor te hoge temperaturen en dat is niet wenselijk (deze eis is impliciet al van toepassing bij diverse comfortklassen).

De verbouwing van de plint van TvO is niet van grote invloed op windhinder. Uiteraard dient eventuele verhoogde windhinder te worden voorkomen.

Muziek in Gym&Fitness

Als er muziek wordt gedraaid in de sportruimten, kan er veel overlast ontstaan bij het medisch centrum. Daarvoor is een hogere geluidsisolatie nodig. Een aandachtspunt is de geluidsoverdracht van de Gym&Fitness naar het Medical Centre.

Ook dient gerealiseerd te worden dat eisen worden gesteld aan de ontvangsniveaus bij de Toren van Oud, omdat dit de dichtstbijzijnde woonbestemming betreft. Ten gevolge van de regels van BAL (Besluit activiteiten leefomgeving), die in een omgevingsplan moeten worden opgenomen, (voorheen via het activiteitenbesluit geregeld) zijn hier eisen aan gesteld.

Ruimtegebonden eisen

In het gebouw komen verblijfsruimten en onderzoeksruimten voor de bedrijfsartsen, wachtruimten en gym en fitnessruimten met de nodige doucheruimten, sanitaire ruimten en kleedruimten.

Uitgaande van de normaal door RVB gestelde comforteisen voor de diverse typen ruimten, komen de volgende aandachtspunten naar voren:

1. Spuiventilatie is bij verblijfsruimten vanwege veiligheidsmaatregelen nergens mogelijk. Alternatief voor te openen ramen is mechanische ventilatie met de minimaal vereiste capaciteit.
2. Voor daglicht dient te worden voorzien in daklichten in de verblijfsruimten als er geen mogelijkheid is om ramen in de gevel aan te brengen. Er is dan geen uitzicht naar buiten, behalve naar de lucht.
3. Voor thermisch comfort geldt dat er geen raam open kan worden gezet. Wel is er individuele temperatuurregeling mogelijk.
4. Tussen de Gym&Fitness en het Medisch Centrum wordt een hogere geluidsisolatie-eis gesteld om overlast vanuit de Gym&Fitness te voorkomen.

4.4.4 Elektrotechniek

De volgende aandachtspunten zijn geïdentificeerd in de definitiefase:

- Er is sprake van een beperkte aansluiting: 3 x 125 A. Dit heeft impact op de wijze van bouwen uitgaande van het emissieloos bouwen.
- De hoofdverdeler moet verplaatst worden naar een nieuwe ruimte waardoor een nieuwe voedingskabel gelegd moet worden tussen traforuimte en hoofdverdeelruimte. Aandachtspunt is dat de netwerkbeheerder hierbij tijdig betrokken wordt om vertragingen in de planning voor te zijn.
- De beveiliging van het Medical Centre vraagt om een verplaatsing van bollards en de realisatie van een tourniquet, daarvoor moeten de juiste aansluitvoorzieningen worden gerealiseerd.
- Er komt een verbinding t.b.v. nader te bepalen technische installaties met een ander gebouw van de gebruiker.

4.4.5 Duurzaamheid

Routekaart 2.0

Met de hoogste prioriteit verduurzamen we al het overheidsvastgoed. Duurzaamheid over de volle breedte (circulariteit, natuurinclusiviteit, energie, klimaatadaptiviteit) is geprofessionaliseerd in projecten. Voor dit project is het vastgoed geen eigendom van het RVB, maar gehuurd voor een periode van 10 + 5 + 5 jaar. De Routekaart 2.0 is de leidraad van het RVB, die beschrijft hoe het RVB ook verhuurobjecten verduurzaamt. Deze Routekaart 2.0 is dan ook het uitgangspunt voor deze opdracht.

Voor dit project zijn de maatregelen per duurzaamheidsthema integraal onderzocht. Deze haalbare maatregelen zijn hieronder uitgeschreven.

De thema's zijn:

1. Circulair en biobased
2. Natuurinclusief
3. Energiezuinig en hernieuwbaar
4. Klimaatadaptief

1. Circulair en biobased

Toe te passen materialen en producten optimaliseren op gebied van milieuklasse (biobased en recycled materialen), detaillering (repareerbaarheid en losmaakbaarheid, te vermijden materialen). Het beheersen van de materiaal- en afvalstromen en het maatschappelijk verantwoord inkopen is onderdeel van de opgave.

Belangrijk is dat toegepaste materialen een milieuklasse ≤ 2 hebben, conform NIBE milieuclassificatie bouwproducten. Verder worden er nog een aantal aanvullende eisen gesteld aan bijvoorbeeld minimaal gewichts-% biobased en/of hergebruikt materiaal, de voorwaarden aan biobased materiaal en bijvoorbeeld het beheersen van materiaal- en afvalstromen en het maatschappelijk verantwoord inkopen van materiaal.

2. Natuurinclusief

We herstellen de groene infrastructuur tijdens de bouw én exploitatiefase. Hierdoor dragen we bij aan de versterking van biodiversiteit, bodem en waterkwaliteit.

- Er wordt een Natuurwaardepotentiescan uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn leidend.
- Een belangrijk item is dat er op ruim 1-1,2 km afstand Natura 2000 gebieden zijn gelegen. Een onderzoek is noodzakelijk om te zorgen dat voldaan wordt aan de vigerende regelgeving op dit gebied (stikstofbelasting). De natuurwaardescan zal hierop in moeten gaan. Hieruit volgen mogelijk aanvullende eisen.

3. Energiezuinig en hernieuwbaar

In de huidige situatie is grotendeels bekend wat de (on)mogelijkheden zijn om een energiezuinig gebouw te realiseren met duurzame energievoorzieningen. Uitgezocht dient te worden hoe de energieopwekking wordt gerealiseerd. Wel is duidelijk dat warmteterugwinning wordt toegepast en het zinvol is om het energiegebruik van de voorzieningen (douches e.d.) te beperken (zie installaties).

- Op dit moment heeft het plintgebouw een Energielabel A, dit wordt ook geëist van de verhuurder in de huurovereenkomst.
- Gevraagd wordt om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden voor het maximaal aanbrengen van isolatie alsook wat de maximale waarde kan zijn van deze isolatie.
- Extra isolatie is sowieso vereist tussen de woontoren en de parkeergarage en de voorzieningen van de woontoren toe. Bezien moet worden of deze wellicht biobased uitgevoerd kan worden.

Volgens tekeningen is er het volgende bekend:

- Isolatie op de dekvloer en wand zit er al: 160 mm Unidek detail (V106a); Garage (Detail V108) 60 mm isolatie
- Wand naar buiten: Unidek Dijkotop LC isolatie 60mm (Detail V107)
- Isolatie naar beneden toe, wat zit er al? In TR in kelder (-2) zit géén isolatie onder tegen de vloer van de gym/fitness en medical center. Isoleren zal lastig zijn, gezien de daar aanwezige installaties en omdat de kelder niet bij de aanhuur hoort. Het gedeelte waar geen kelder onder zit, is geïsoleerd met isolatie EPS ankerplaat 120mm (Detail V105A). Mogelijk zijn er wel stukken waar géén isolatie onder is aangebracht (zie doorsnede B-B).

Overwegingen:

- PV is op het huidige dakvlak waarschijnlijk niet mogelijk vanwege gemeentelijk beleid;
- De energievoorziening zal zo duurzaam mogelijk worden ontworpen (zie installaties).

4. Klimaatadaptief

We nemen maatregelen die inspelen op het veranderende klimaat. Hierdoor zijn we beter beschermd tegen wateroverlast, hitte en droogte.

Vooraf is een klimaat potentiescan doorlopen. Hieruit blijkt dat er op locatie momenteel geen overmatige wateroverlast, hitte en droogte zijn te verwachten. De situatie dient uiteraard ook niet te verslechteren, maar dat is op grond van de te verwachten aanpassingen ook niet te verwachten.

Overwegingen:

- Groen dak aanwezig; waterbuffer en werkzaam tegen hittestress;
- Groen dak ook doorzetten op nieuwe entree;
- Integreer beplanting in de buitenruimte als natuurlijke zonwerende maatregel. Dit kan zowel gebouw gebonden (bijv. groene gevel) als in de buitenruimte (bomen);
- Buffer regenwater deels op het groen dak, voer regenwater af naar opvangtank(s) en infiltreer overtollig regenwater lokaal in bodem of wadi.

4.4.6 Brandveiligheid

- De volgende problemen zijn gedefinieerd in de definitiefase: Er moet over het dak gevluht worden door de gebruikers van de toren. Dat betekent dat de processen van de gebruiker geen risico mogen leveren voor de veilige aftocht van de bewoners van de Toren van Oud. De sterkte bij brand van het dak is dan ook van belang. Uit onderzoek is gebleken dat het dak minimaal 30 minuten brandwerend is uitgevoerd, daarmee is dit probleem afgehecht. Er is sprake van tegenstrijdige belangen tussen beveiliging en brandveiligheid. Aan de ene kant wil je dat iedereen er veilig uit kan en aan de andere kant wil je voorkomen dat iedereen zomaar naar binnen kan. Door te zorgen voor twee onafhankelijke vluchtroutes is de opzet in de basis robuust. Daarnaast is in de voorgestelde opzet gezorgd dat het vluchten altijd van een hogere zone naar een lagere zone verloopt.
- Een van de twee vluchtroutes voert door een parkeergarage. Deze parkeergarage wordt niet door de gebruiker in gebruik genomen. Uiteraard is het dan van belang dat de gebruiker wel tijdig op de hoogte wordt gebracht als er sprake is van brand in de parkeergarage. Uit onderzoek blijkt dat er detectie in de parkeergarage zit. Deze detectie dient gekoppeld te worden aan de brandmeldinstallatie van de gebruiker zodat in geval van verstoringen de gebruiker hiervan tijdig op de hoogte wordt gesteld en eventueel een ontruiming in gang kan zetten.
- Er is sprake van een bestaand gebouw, waarbij de kwaliteit van de brandscheidingen niet overal op orde is. Deze kwaliteit zal dus op orde moeten worden gebracht. Met name de beveiligingstechniekruimte van de gebruiker is dusdanig belangrijk voor de bedrijfsvoering dat deze in stand moet worden gehouden en ook bij brand ergens in het pand niet mag falen. Hiervoor zullen beheersbaarheidsmaatregelen moeten worden getroffen.

4.5 Interieur op maat

Het doel van het interieurontwerp is om de meest efficiënte indeling te maken voor het te huisvesten programma die de gebruikersprocessen optimaal ondersteunt. Naast de indeling is het uiteraard ook van belang dat de ambities uit hoofdstuk 3 gerealiseerd worden in het interieurontwerp. In de initiatieffase is een principe plattegrond gemaakt [zie bijlage B] waarin de capaciteit van het plintgebouw is onderzocht. In de ontwerpfase is het van belang dat ook de ondersteunende techniek integraal wordt meegenomen in de ontwerpopgave. De principeplattegrond zal in de ontwerpfase aangepast moeten worden door het ontwerpteam op basis van het definitiedocument, Programma van eisen en regelmatig overleg met de gebruiker, RVB en het Ministerie van Justitie en Veiligheid.