



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Informatiedocument

RJI Den Hey-Acker

20-5-2025

Colofon

Versie
1.0

Datum
20-5-2025

Contactpersoon
T. Bruijn
Thom.Bruijn@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Den Haag

Algemene projectinformatie

Projectnaam:
Grootschalige renovatie incl. nieuwbouw & integraal onderhoud Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Breda.

Projectnummer:
20664

Adresgegevens
Galderseweg 7

Bouwjaar
1906

Inhoudsopgave

1	
—	
Inleiding	4
2	
—	
Context en het complex	6
3	
—	
Project doelen	10
4	
—	
Project scope	12
5	
—	
Project opgave	14
6	
—	
Ambities	16
7	
—	
Techniek	20
8	
—	
Contracten	26
9	
—	
Fasering en planning	28
10	
—	
Uitdagingen	30

Inleiding

Het complex van de Rijks Justitiële Jeugdinstelling (hierna: RJJI) Den Hey-Acker te Breda voldoet niet aan de huidige eisen en standaarden van de Dienst Justitiële Instellingen (hierna: DJI). Daarnaast zijn er door de jaren heen knelpunten ontstaan als gevolg van de verschillende uitbreidingen en verbouwingen. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) heeft onderzocht hoe het complex programmatisch, qua veiligheid, logistiek, functioneel, technisch en qua beeldkwaliteit geactualiseerd kan worden om de justitiabelen beter voor te bereiden op terugkeer in de maatschappij en tegelijkertijd kan worden verduurzaamd. Dit heeft geresulteerd in de scope, waarmee het complex middels een grootschalige renovatie incl. nieuwbouw wordt aangepakt.

Doordat de RJJI Den Hey-Acker in gebruik blijft gedurende de renovatiewerkzaamheden is het noodzakelijk om een goede afstemming te hebben tussen de renovatiewerkzaamheden en het dagelijks beheer en onderhoud van het complex. Om die reden is ook het integraal onderhoud van het gehele complex onderdeel van de scope.

De scope van deze aanbesteding ziet op twee separate contracten waarvoor één opdrachtnemer wordt gezocht:

- 1) een Design & Build (hierna: DB) contract voor grootschalige renovatie incl. nieuwbouw;
- 2) een bestek voor integraal onderhoud.

Doel informatiedocument

Dit informatiedocument heeft als doel om ondernemingen te informeren over de inhoud van de vraagspecificatie van het DB-contract. Deze vraagspecificatie zal pas aan gegadigden worden verstrekt in de dialoog- en inschrijvingsfase. Op basis van de inhoud van dit document krijgen gegadigden in de aanmeldingsfase inzicht in de achtergrondinformatie van het project, de projectscope, de projectopgave, relevante onderdelen van de vraagspecificatie en de uitdagingen van het project. Samen met de inhoud van de aanbestedingsleidraad aanmeldingsfase kunnen gegadigden bepalen of zij geïnteresseerd zijn in deze aanbesteding en hier zich voor aanmelden.



Context en het complex

De omgeving

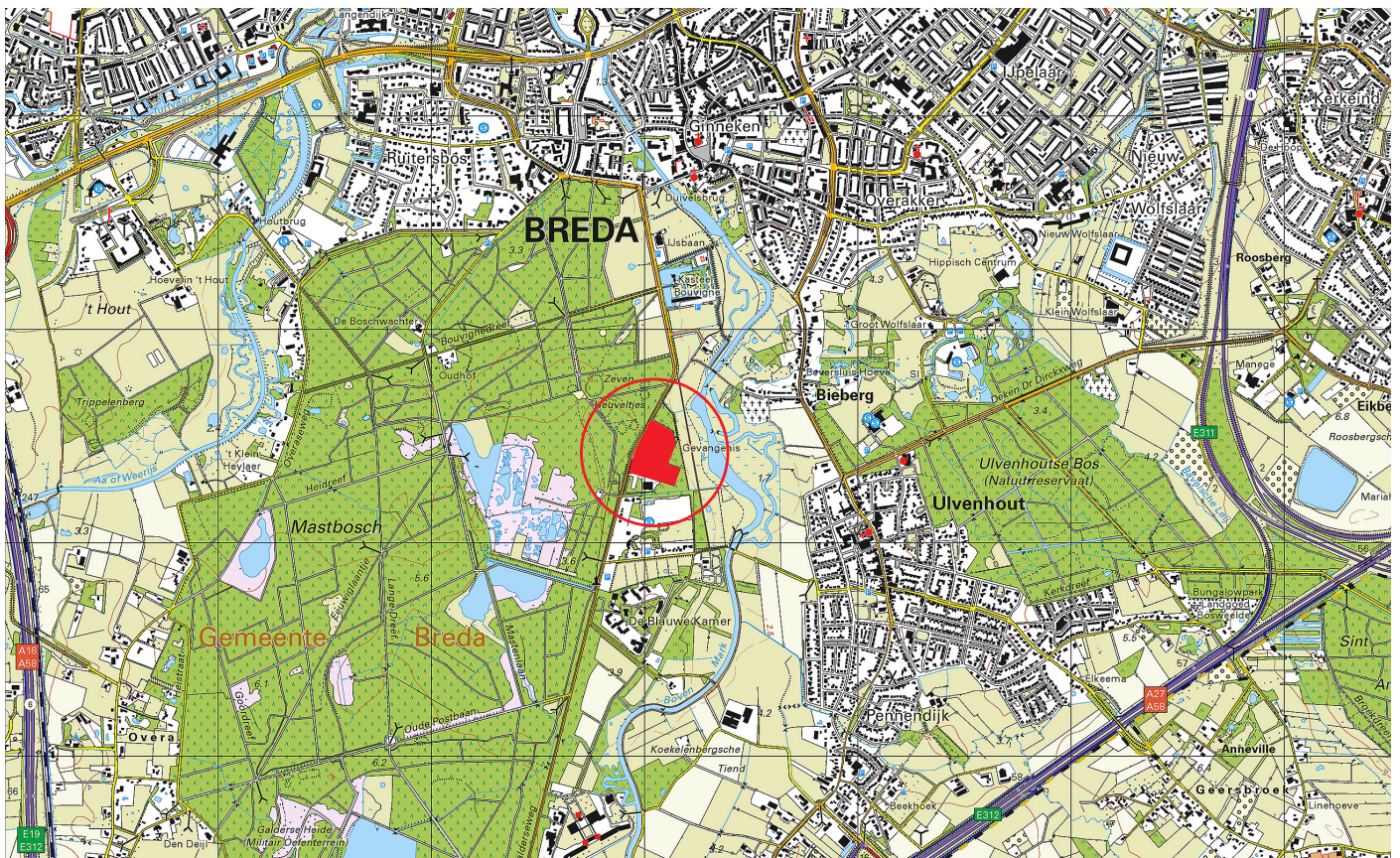
RJJI Den Hey-Acker is gelegen in het Mastbos te Breda. Het Mastbos is een oud bos aangelegd in 1212 door graaf Hendrik III van Nassau. RJJI Den Hey-Acker is gelegen aan de Galderseweg, één van de doorgaande wegen in het Mastbos tussen Galder en Breda. RJJI Den Hey-Acker is een ensemble van gebouwen dat vrij in het bos ligt. In de directe nabijheid van de inrichting liggen een aantal gebouwen. Woonvoorziening de Vliet ligt ten zuiden van de inrichting en vormt geen onderdeel van de inrichting.

Aan de Galderseweg liggen de van elkaar gescheiden hoofdentree: personeel & ambtelijk bezoek en de secundaire entree: goederen & justitiabelen. Het complex is goed bereikbaar met de auto. De parkeerterreinen zijn vanaf de Galderseweg bereikbaar en worden door personeel en bezoek gelijktijdig gebruikt, maar bieden onvoldoende capaciteit. Voor de deur ligt een bushalte. De inrichting is met de fiets bereikbaar. Een stalling is buiten de inrichting gelegen nabij de entrees.

In het oosten op 1.5km afstand van de onderzoekslocatie ligt natura-2000 gebied Ulvenhoutse Bos. Op basis van de effectenindicator van het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur worden de chemische effecten door stikstof uit de lucht als 'niet-gevoelig' omschreven. Met de voorgenomen ingreep is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden plaats hoeft te vinden.

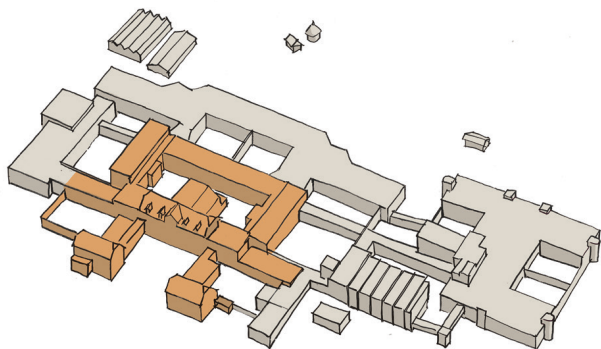
Het gebouw

De RJJI Den Hey-Acker te Ginneken onder Breda werd in 1906 als tuchtschool gesticht. De oudste bebouwing – het huidige hoofdgebouw – van architect W.C. Metzelaar is grotendeels nog goed behouden en werd in 2002 als Rijksmonument aangewezen, mede vanwege het feit dat het één van de weinige bewaarde voorbeelden van een tuchtschool in Nederland betreft. In 1991 en in 1998 is het complex uitgebreid door Heijdenrijk. Momenteel biedt het onderdak aan 94 jeugdigen tussen de 14 en 21 jaar.

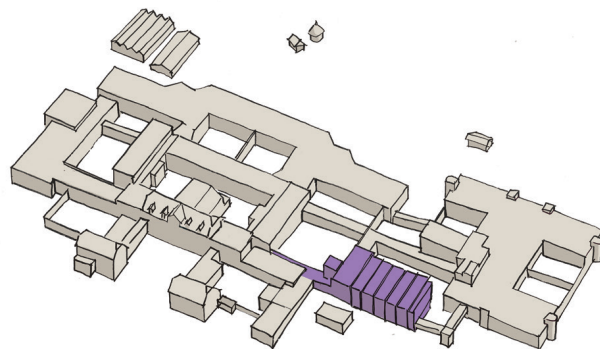


Locatie RJJI Den Hey-Acker

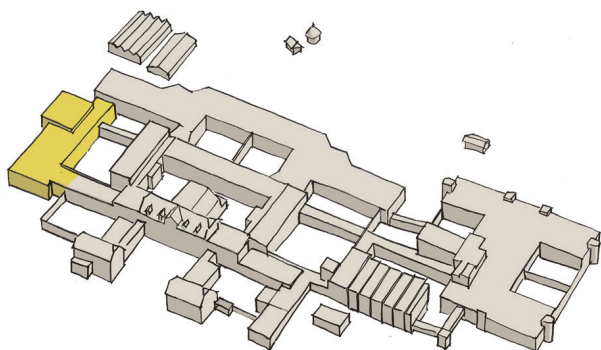
De huidige inrichting is in fases tussen 1908 en nu uitgebreid en verbouwd. In hoofdlijnen is de huidige inrichting in 6 fases gebouwd.



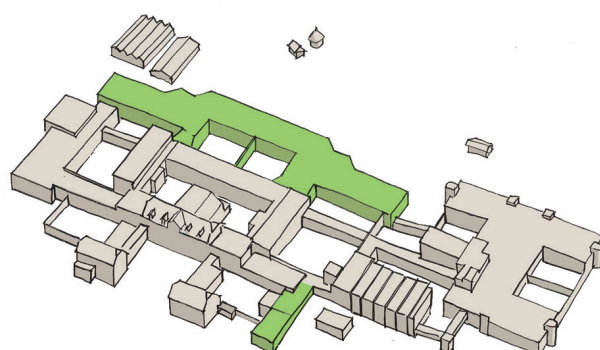
1906 - bouw van de tuchtschool



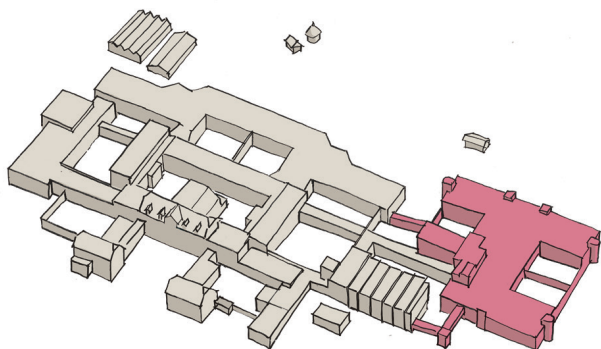
1963 - bouw gymnastieklokaal



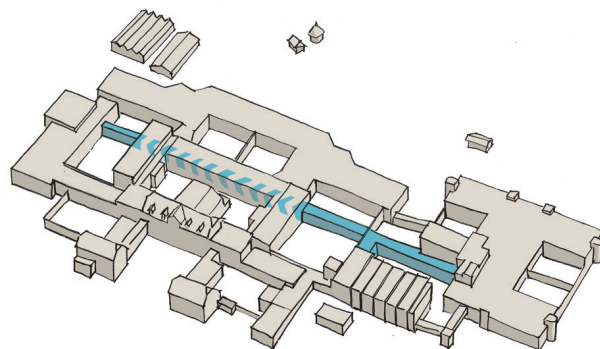
1979 - bouw cellenvleugel, berging, keuken en recreatiezaal en tuinschuur



1991 - uitbreiding en afzonderingslokalen



1998 - nieuwbouw ZW-vleugel en renovatie voorbouw



2004 - bouw 'pupillengang'

Bouwfases van verschillende bouwdelen

Het complex

Den Hey-Acker is een historisch instituut met een bijzondere architectonische en functionele ontwikkeling. Oorspronkelijk gebouwd in 1906 als tuchtschool, maakte het deel uit van een landelijk netwerk van instellingen waarin jongeren werden ondergebracht op basis van hun geschiktheid voor specifieke werkzaamheden. Den Hey-Acker onderscheidde zich door zijn ligging in een groene omgeving, gericht op agrarische arbeid.

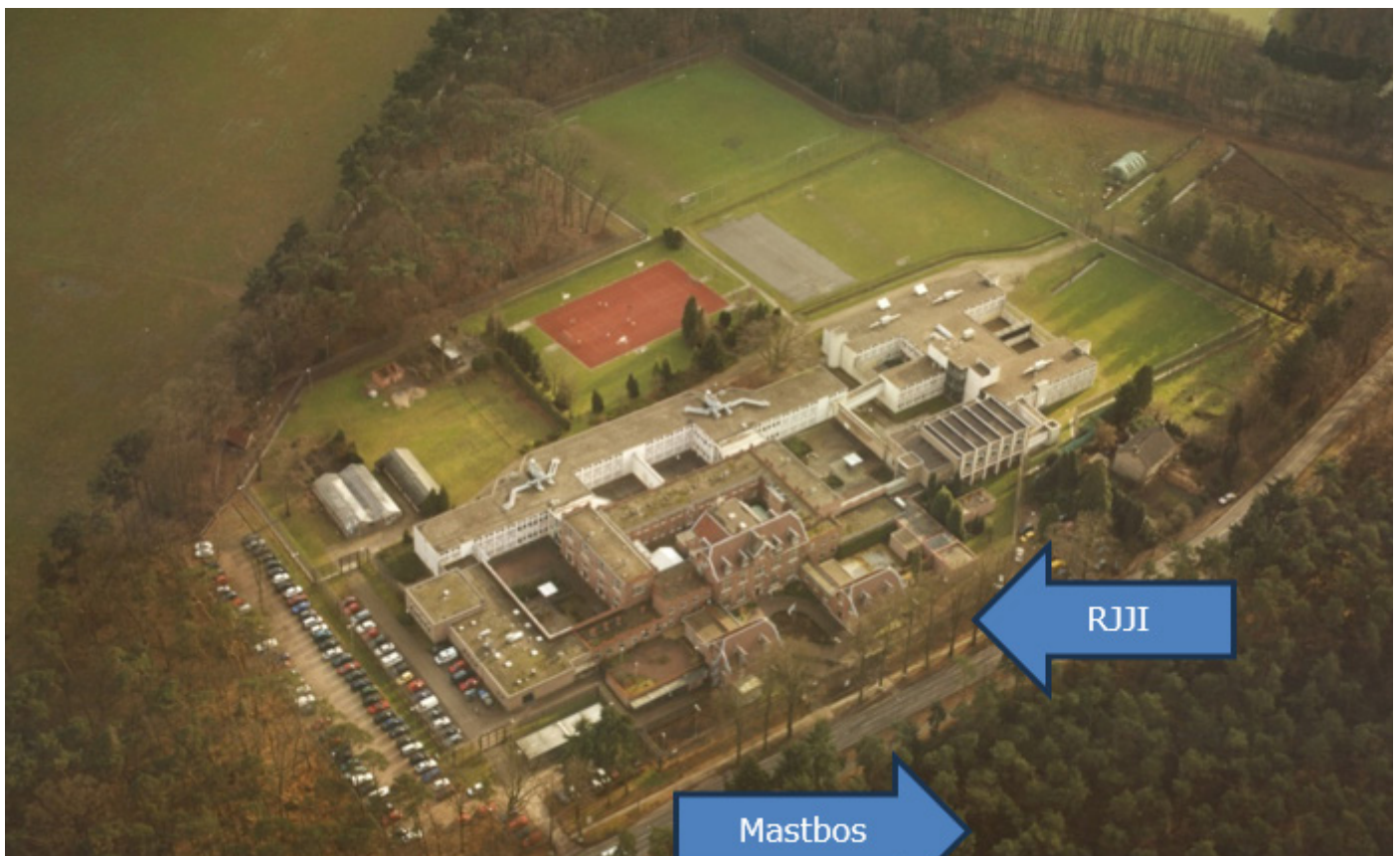
Het complex werd ontworpen met een duidelijke hiërarchische structuur. Het hoofdgebouw fungeerde als centraal punt, met rijkere detaillering en een prominente entree aan het voorplein, destijds voorzien van een formele tuinaanleg. De zijvleugels en achterliggende verblijven waren eenvoudiger vormgegeven en ingericht voor de pupillen. De opzet was symmetrisch, maar niet volledig spiegelsymmetrisch, en kenmerkte zich door een efficiënte gangstructuur en functionele indeling.

In de loop der jaren heeft het complex meerdere uitbreidingen en aanpassingen ondergaan. In de jaren '90 werd een tweede uitbreiding gerealiseerd naar ontwerp van Architecten Kollektief Heijdenrijk. Deze toevoeging sloot aan bij de eerdere uitbreiding uit 1991 en omvatte een half verdiept bouwvolume met twee lagen, gekoppeld aan bestaande bouwdelen via metalen loopbruggen. De gevels van de nieuwbouw werden grotendeels in lijn gebracht met de bestaande architectuur, met enkele aanpassingen, zoals variaties in het patroon van spleetvensters.

Daarnaast is de inrichting van het voorplein gewijzigd. Waar oorspronkelijk een symmetrische tuinaanleg aanwezig was, is deze vervangen door een asymmetrische verkeerslus. De toevoeging van gemetselde muurtjes in de tweede helft van de 20e eeuw en de toegenomen beveiligingsmaatregelen hebben de openheid van het terrein beïnvloed.

Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met zowel de historische context als de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het complex. De groene omgeving vormt een essentieel kenmerk van Den Hey-Acker en speelt een belangrijke rol in de beleving en het gebruik van het terrein. Eventuele nieuwe bouwvolumes dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd om de ruimtelijke samenhang en erfgoedwaarde te behouden.

Den Hey-Acker is een locatie met een rijk verleden en een dynamische toekomst. Door een zorgvuldige balans tussen behoud en vernieuwing kan het complex blijven functioneren als een betekenisvolle en historisch verankerde omgeving.



Locatie RJI Den Hey-Acker en Mastbos



Bestaande bebouwing - huidig entreegebouw



Foto van vlak na oplevering

Cultuurhistorisch onderzoek

Het RVB heeft een bouwhistorisch onderzoek uit laten voeren door Wevers & Van Luipen. Dit onderzoek is in oktober 2021 afgerond. In het cultuurhistorisch onderzoek worden de diverse bouwdelen gedetailleerd beschreven en wordt het monumentale karakter ervan gewaardeerd. Dit onderzoek dient als waardevolle leidraad bij de verdere ontwikkeling van het project.

Tijdens de vroegere fases is al nauwlettend rekening gehouden met dit document, dat diende als belangrijke input voor de inpassingstudie. Deze studie richt zich op het optimaal inpassen van alle benodigde functies en ruimtes binnen het complex, met inachtneming van het historische karakter van de bouwdelen.

In de oplegnotitie monumenten (onderdeel van de vraagspecificatie) wordt dieper ingegaan op hoe het monumentale aspect een invloed heeft op de opgave en hoe hiermee dient te worden omgegaan. Het respecteren en behouden van het monumentale erfgoed is een integraal onderdeel van de ontwerpbenadering. Het document biedt inzicht in hoe dit erfgoed een unieke meerwaarde kan bieden aan het project, en hoe het ontwerp moet omgaan met de uitdagingen die het behoud van dit erfgoed met zich meebrengt.



Bestaande bebouwing - uitbreiding ontworpen door L. Heijdenrijk

3

Project doelen

Doel 1: Veilig en pedagogisch verantwoorde jeugdinstelling

De renovatie van de Rijks Justitiële Jeugdinstelling Den Hey-Acker leidt tot een veilig complex met een positieve belevingswaarde en een pedagogisch verantwoord leefklimaat.

KSF 1.1: Fysieke veiligheid

Het complex biedt te allen tijde een fysiek veilige omgeving voor alle gebruikersgroepen.

KSF 1.2: Kwaliteit van ruimten

Het complex creëert, in harmonie met de ligging en de monumentale waarde, een optimale balans tussen de functionele, technische en esthetische kwaliteit van de (buiten)ruimten.

KSF 1.3: Leefklimaat

Het complex draagt door middel van een positief, pedagogisch verantwoord leefklimaat bij aan een succesvolle terugkeer van de jeugdigen in de maatschappij.

Doel 2: Flexibel en duurzame jeugdinstelling

De renovatie van de Rijks Justitiële Jeugdinstelling Den Hey-Acker leidt tot een flexibel en duurzaam complex, waarin een efficiënte en beheersbare bedrijfsvoering wordt gefaciliteerd.

KSF 2.1: Flexibiliteit in bouwdelen

Het complex biedt flexibiliteit in gebruik door de optimale positionering van bouwdelen, beveiligingszones, ruimtes en logistieke lijnen.

KSF 2.2: Duurzaamheid

Het complex geeft een optimale invulling aan de eisen aan circulariteit, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid en klimaatadaptatie, al dan niet door gebruik te maken van de omgevingsfactoren.



Doel 3: Ongehinderde bedrijfsvoering

Het primair proces van de Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker blijft tijdens de renovatie ongehinderd functioneren.

KSF 3.1: Flexibiliteit in werkzaamheden

De bouwfasering, planning en werkzaamheden zijn ingericht op het ongehinderd door laten gaan van het primair proces, mede door flexibiliteit te bieden in het geval van calamiteiten.

KSF 3.2: Onderhoud van installaties

Alle installaties van het complex blijven gedurende de renovatie, ongeacht of er werkzaamheden aan plaatsvinden, functioneren op een acceptabel niveau

KSF 3.3: Functioneren van installaties

Het functioneren van de installaties waar werkzaamheden, of een transitie van oude naar nieuwe situatie, aan plaatsvinden blijft gewaarborgd.

Doel 4: Duurzaam partnerschap

Om te komen tot een optimaal integraal resultaat wordt er door de Opdrachtnemer, het Rijksvastgoedbedrijf, Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI) en de gebruiker op locatie vanuit een gezamenlijk belang, met respect en vertrouwen, als partners samengewerkt aan de renovatie van de Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker.

KSF 4.1: Projectcultuur

De partners bouwen samen voortdurend aan een projectcultuur van onderling vertrouwen, door respect voor elkaars belangen te hebben, elkaar inzicht geven in hun proces en afwegingen, een open en kwetsbare houding en proactieve communicatie.

KSF 4.2: Gezamenlijk belang

De partners werken tijdens de duur van het project vanuit een gezamenlijk belang als één team, waarbij de teamleden elkaar stimuleren om het project voor alle betrokkenen succesvol te maken.

KSF 4.3: Participatie

De partners betrekken elkaar en andere stakeholders op het juiste moment, om zo tot optimale participatie te komen.



Project scope

De scope van het project betreft de uitbreiding en renovatie van de RJI inclusief de buitenruimte. Op hoofdlijnen is onderstaand onderscheid te maken.

Nieuwbouw (eventueel i.c.m. voorafgaande sloop en afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp):

- Transporthof;
- Magazijnen;
- Entreegebouw / receptieafdeling;
- Vergaderfaciliteiten aan de kantoorzone;
- Sport- en onderwijsfaciliteiten.

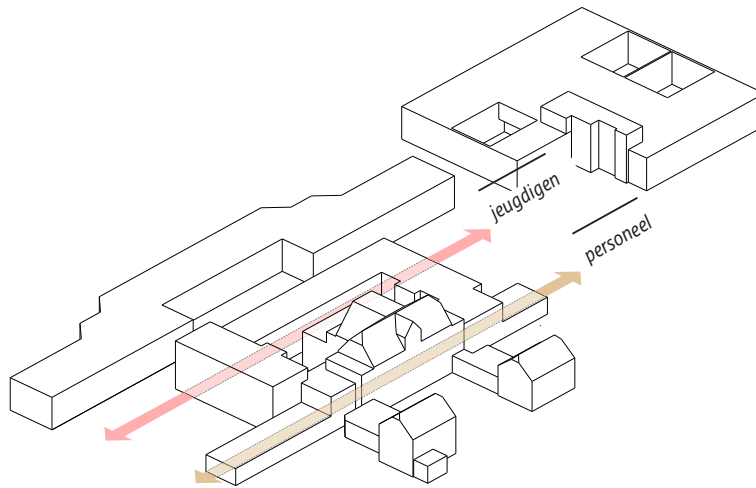
Herindeling / renovatie bestaande bouwdelen:

- Kantoor- en dienstenzone in het monument;
- Activiteitenzone in gebouw 97 begane grond;
- Bedrijfsrestaurant inclusief grootkeuken en leskeuken (evt. in combinatie met nieuwbouw).

Complex overstijgend:

- Aanpassen van de omtrekbeveiliging door het realiseren van een dubbele barrière rondom het gehele justitiabelen-gebied;
- Nieuwe energievoorziening;
- Verduurzaming van het gehele complex, exclusief leefgroepen, waarbij voor de nieuwbouwdelen geldt CO2 neutraal (Rijksambitie 2050) en voor de bestaande bouwdelen zo CO2 neutraal mogelijk gegeven de bestaande beperkingen;
- Uitbreiding van bestaande parkeercapaciteit;
- Herinrichting van het terrein;
- Het onderhoud van het gehele complex gedurende de totale contractduur.





Scheiding stromen personeel en jeugdigen

Randvoorwaarden en uitgangspunten

In de vraagspecificatie van het DB-contract liggen een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten ten grondslag. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- Het complex blijft gedurende het gehele project in gebruik;
- Het terrein is integraal onderdeel van het project;
- Leefgroepen in gebouwen '92 en '97 vallen (op enkele raakvlakken na) buiten de scope van het project;
- Het hoofdgebouw heeft de status Rijksmonument, wat in de verdere planuitwerking beperkingen met zich mee kan brengen;
- Het vigerende bestemmingsplan geldt als randvoorwaarde. (NB: in de door het RVB uitgevoerde haalbaarheidsstudie is gebleken dat de scope binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden);
- Vanwege stikstofdepositie tijdens de uitvoering zullen maatregelen, zoals emissiearm bouwen, nodig zijn;
- In de regio Breda is momenteel sprake van netcongestie. De impact hiervan wordt nader onderzocht.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- BIM-model van de bestaande situatie, inclusief point cloud-model;
- Ten tijde van de beoogde gunning zal de gehele binnenbeveiligingsinstallatie en decentrale ICT-infrastructuur geüpgrade zijn;
- De 2 woningen aan de Galderseweg 17 en 19 zullen voorafgaand aan de gunning van het renovatieproject worden gesloopt en ter plaatse zal in tijdelijke vorm een uitbreiding van het huidige parkeerterrein worden gerealiseerd;
- Bouwhistorische verkenning met waardestelling Den Hey-Acker te Breda, oktober 2021 (opgesteld door Wevers & Van Luipen).|

Project opgave

Het huidige complex heeft knelpunten op het gebied van beveiliging en veiligheid, ruimtelijke functionaliteit (pedagogisch, therapeutisch en educatief), bedrijfsvoering en Rijksbrede doelstellingen. Daarmee voldoet het complex niet meer aan het huidige programma van eisen (PVE) nieuwbouw van DJI Jeugd en sluit het tevens niet meer aan op de bedrijfsvoering en hierbij horende gewenste processen.

Het project vindt zijn oorsprong in de vraag welke aanpassingen gedaan zouden moeten worden aan de huidige beveiligingsschil aan de straatzijde, zodat de concertina's die er nu liggen verwijderd kunnen worden. De probleemstelling heeft zich echter gedurende het onderzoekstraject verder ontwikkeld waarbij ook is gekeken naar de (behoeften vanuit de) bedrijfsprocessen in relatie tot de bestaande gebouwen van het complex. Hieruit zijn verschillende adviezen geformuleerd, waarbij een grote renovatie van dit complex nodig bleek.

Belangrijke onderdelen van de voorgenomen renovatie betreffen het aanpassen van de routing binnen het complex door een logische clustering van functies, het aanpassen van diverse verouderde installaties en het doorvoeren van de duurzaamheidsambities.

De knelpunten zijn in hoofdlijnen:

- Er is geen gesloten 2e beveiligingsschil aan de voorzijde;
- Er bestaat ongewenste vermenging van justitiabelen en niet-justitiabelen;
- Er is sprake van een onwenselijke spreiding van functies;
- De belevingswaarde van het complex is van onvoldoende kwaliteit;
- De gebruikswaarde van het complex is van onvoldoende kwaliteit;
- Het complex heeft problematiek op het gebied van toegankelijkheid en bereikbaarheid;
- De techniek is oud, op veel gebieden niet duurzaam en niet toekomstbestendig.



Programma

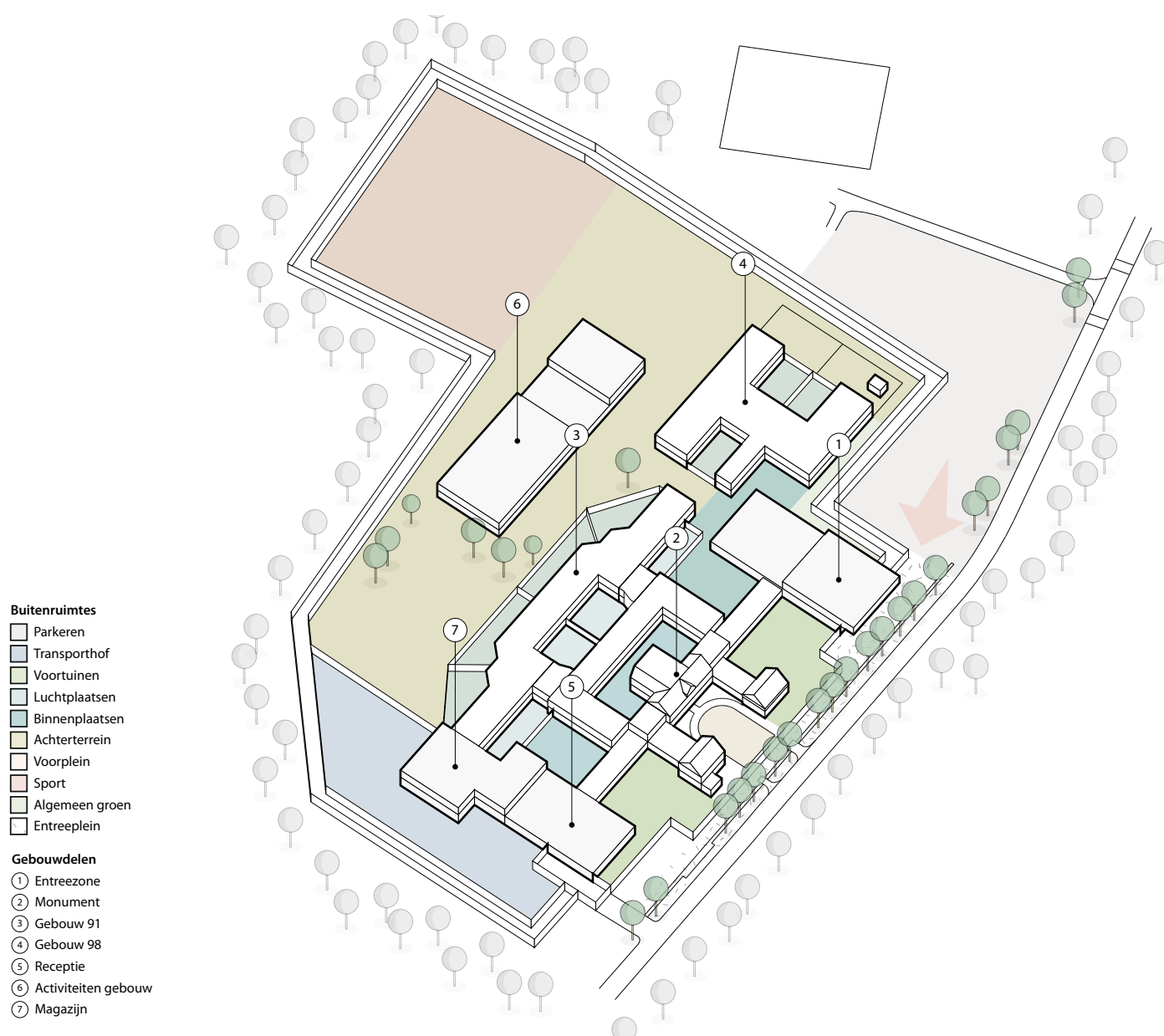
Samengevat wordt het volgende gerealiseerd:

- Nieuw transporthof
- Nieuwe magazijnen
- Nieuwe receptieafdeling
- Herindeling en verduurzaming van de kantoorzone in het monument
- Gedeeltelijke nieuwbouw van vergaderfaciliteiten aan de kantoorzone
- Activiteiten- en dienstenzone in het monument
- Nieuwe sport- en schoolzone als onderdeel van de activiteitenzone

De kwantitatieve getallen bij deze scope zijn als volgt:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • De renovatie en nieuwbouw | beslaat ca. 12.500 m ² bvo. |
| • De huidige oppervlakte beslaat | ca. 13.300 m ² bvo |
| • Het sloop oppervlakte beslaat | ca. 2.000 m ² bvo. |
| • Het totale toekomstige | oppervlakte ca. 17.500 m ² bvo. |
| • Het terrein beslaat | ca. 69.931 m ² bvo |

De financiële omvang voor het DB-contract is begroot op € 57.5 miljoen, exclusief btw (prijspeil maart 2025).



Ambities

Dit hoofdstuk heeft als doel om inzicht te geven in de ambities van de opgave, om het complex van de RJJI Den Hey-Acker te Breda te verbeteren. De ambities voor de jeugdinrichting worden beschreven aan de hand van vier kernwaarden, te weten:

1. Gebruikswaarde
2. Belevingswaarde
3. Toekomstwaarde
4. Omgevingswaarde

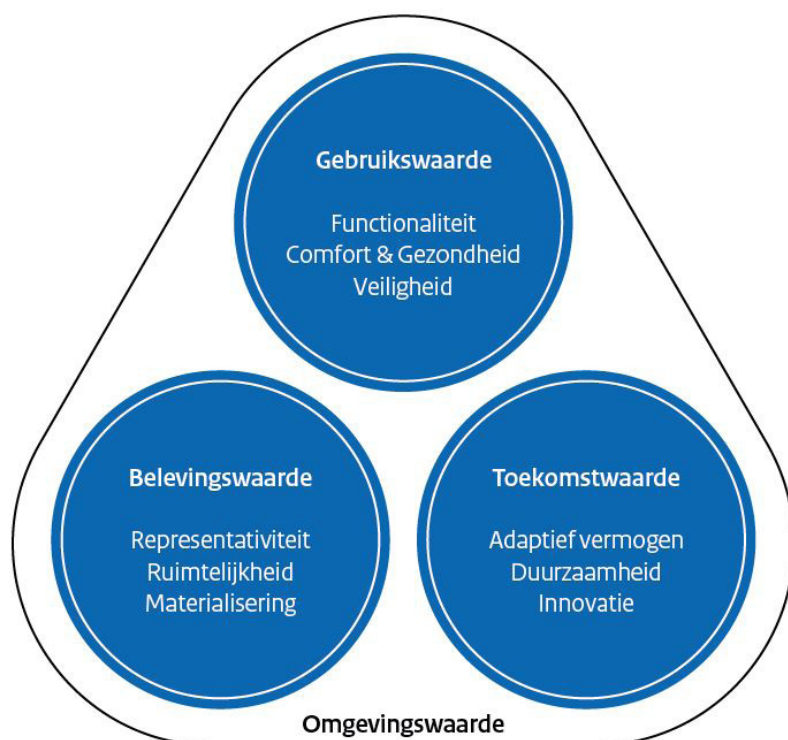
Elke kernwaarde belicht een ander, onlosmakelijk onderdeel van de ambitie. Tezamen vormen de vier kernwaarden de basis voor een integraal, aansprekend en passend ontwerp.

Bij het verbeteren van het complex is het van groot belang de **gebruikswaarde** te optimaliseren. Het nieuwe programma logistiek zal daarom ingezet worden om het complex functioneel te verbeteren en de bedrijfsvoering te optimaliseren.

De **belevingswaarde** van het complex zal in zijn geheel worden verbeterd. Het is belangrijk dat de gebruikers in een aangename omgeving verblijven en dat zij zich op hun gemak voelen. Door onder andere de buitenruimte te verbeteren, kan de leefomgeving van de gebruikers aanzienlijk verbeterd worden.

Bij het streven naar **toekomstwaarde** zal er rekening gehouden worden met de lange termijnvisie voor het complex, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en klimaat. De aanpassingen zullen daarbij zoveel als mogelijk rekening houden met toekomstige behoeften van de gebruikers.

Met de ontwikkelingen op de jeugdinrichting wordt getracht de **omgevingswaarde** te versterken. Er wordt maatschappelijke meerwaarde gecreëerd door op zoek te gaan naar gezamenlijke belangen in de omgeving en rekening te houden met vigerend beleid.



De RJI Den Hey-Acker wordt grondig gerenoveerd en herontwikkeld. Dit is niet alleen een technische of bouwkundige ingreep, maar een integrale transformatie waarin functionaliteit, veiligheid, duurzaamheid en beleving samenkomen. Het doel is een toekomstbestendige inrichting te creëren die optimaal functioneert. De renovatie richt zich op een efficiënte en veilige omgeving, waarin medewerkers prettig kunnen werken en justitiabelen in een aangenaam leefklimaat verblijven.

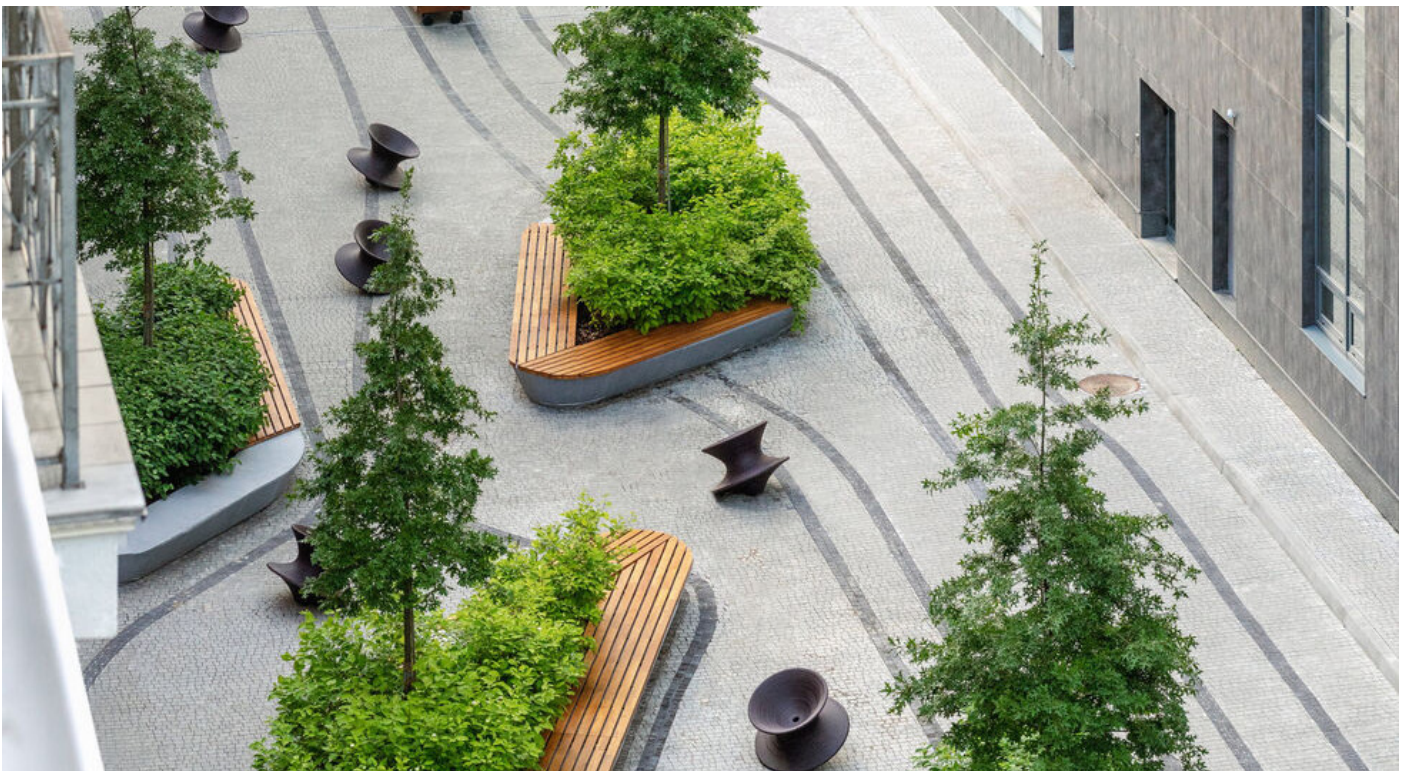
Gebruikswaarde

Centraal in deze herontwikkeling staat de gebruikswaarde, waarbij een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering wordt gewaarborgd. Dit houdt in dat de inrichting op een logische en overzichtelijke manier wordt geherstructureerd, zodat bedrijfsprocessen soepel kunnen verlopen en risico's tot een minimum worden beperkt. Een belangrijk uitgangspunt hierin is de scheiding van justitiabelen en niet-justitiabelen. Dit draagt bij aan de veiligheid binnen de inrichting en voorkomt ongewenste vermenging van verschillende gebruikersgroepen. Door aparte zones te creëren voor medewerkers en justitiabelen ontstaat een duidelijke indeling die de privacy en veiligheid van beide partijen waarborgt. Dit wordt versterkt door het implementeren van korte en logische looproutes, die niet alleen bijdragen aan de efficiëntie van de bedrijfsvoering, maar ook cruciaal zijn in geval van incidenten.

Om de oriëntatie en vindbaarheid binnen de inrichting te verbeteren, wordt er ingezet op heldere zichtlijnen en strategisch geplaatste oriëntatiepunten. Dit wordt gerealiseerd door het gebruik van herkenbare elementen in het gebouw en op het terrein, zoals bewegwijzering, kleurcoderingen en visuele symbolen die verwijzen naar belangrijke locaties. Deze aanpassingen dragen niet alleen bij aan de vindbaarheid binnen het complex, maar versterken ook het gevoel van overzicht en controle. Het creëren van open en overzichtelijke ruimtes vergemakkelijkt de oriëntatie en bevordert een intuïtieve beleving van de inrichting, waardoor zowel medewerkers als justitiabelen zich makkelijker kunnen verplaatsen.

Belevingswaarde

Naast functionele verbeteringen speelt de belevingswaarde een belangrijke rol. Een prettige, rustgevende omgeving draagt bij aan het welzijn van alle gebruikers en ondersteunt een positief leefklimaat. Daarom wordt sterk ingezet op natuurlijke elementen, biobased materialen, daglichttoetreding en een harmonieuze architectonische vormgeving. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat groenvoorzieningen en contact met de natuur stress verminderen en bijdragen aan een betere concentratie en een positiever verblijf. Dit wordt geïntegreerd door binnentuinen, groene daken en natuurlijk ingerichte buitenruimtes toe te voegen. Ook de architectuur speelt een cruciale rol in het creëren van een aangename en veilige omgeving. Transparante ruimtes met heldere zichtlijnen zorgen voor een open karakter, wat bijdraagt aan zowel oriëntatie als veiligheid. Bij de inrichting van de verblijfs- en werkruimtes wordt rekening gehouden met akoestiek, lichtinval en kleurgebruik. Beveiligingsmaatregelen worden subtiel geïntegreerd in het ontwerp, zodat ze effectief zijn zonder de omgeving te domineren. Dit zorgt voor een balans tussen veiligheid en een gastvrije uitstraling.



Referentie leefklimaat: Coexistence garden - Kiev, Oekraïne

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde van de inrichting is eveneens een aandachtspunt. Door een flexibele opzet van de gebouwen kunnen ruimten eenvoudig worden aangepast aan nieuwe functies of verandering in de ruimtelijke behoefte. Dit maakt het mogelijk om zonder ingrijpende verbouwingen in te spelen op veranderende behoeften binnen de justitiële jeugdzorg.

Duurzaamheid speelt een sleutelrol in de toekomstbestendigheid van de inrichting. Er wordt gebruikgemaakt van circulaire en biobased materialen, die niet alleen de ecologische impact verminderen, maar ook bijdragen aan een gezond binnenklimaat. Tijdens de renovatie wordt gestreefd naar een verlaging van de stikstofuitstoot door innovatieve bouwtechnieken en energiezuinige installaties toe te passen. Daarnaast worden klimaatadaptieve maatregelen geïntegreerd, zoals vergroening van gebouwen en buitenruimtes, verbeterde wateropvang en het tegengaan van hittestress binnen het complex.

Omgevingswaarde

RJJI Den Hey-Acker bevindt zich in een omgeving met een rijke cultuurhistorische en landschappelijke context. De renovatie wordt daarom uitgevoerd met respect voor de bestaande architectuur en erfgoedwaarde van het complex. Dit betekent dat de monumentale elementen zorgvuldig worden behouden en versterkt, waarbij alle aanpassingen subtiel worden geïntegreerd om het erfgoed niet te schaden. De renovatie beoogt niet alleen de fysieke structuur van het gebouw te verbeteren, maar ook de relatie met de omgeving te versterken.

De inrichting wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij bestaande natuurwaarden behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Door het toevoegen van groenvoorzieningen en het vergroten van de biodiversiteit wordt een harmonieuze interactie tussen gebouw en natuur gerealiseerd. De entree van het complex krijgt een representatieve en uitnodigende uitstraling die professionaliteit en betrouwbaarheid uitstraalt. Tegelijkertijd worden beveiligingsmaatregelen zodanig geïntegreerd dat zij niet dominant aanwezig zijn, maar wel effectief bijdragen aan de veiligheid van alle gebruikers.





Referentie belevingswaarde - TU Dresden Hermann-Krone-Bau



Referentie vindbaarheid - kunstwerk draagt bij het creëren van indentiteit

Techniek

7.1 Beveiliging

Voorafgaand aan de renovatie van RJJ Den Hey-Acker heeft het project “Aanpassen en/of vervangen communicatie- en beveiligingsinstallaties en DIOO” plaatsgevonden waarbinnen diverse communicatie- en beveiligingsinstallaties zijn aangepast en/of vervangen.

Beveiligingsmaatregelen algemeen

Beveiliging binnen DJI wordt verdeeld over drie onderdelen: organisatorische, bouwkundige en elektrotechnische oftewel de OBE maatregelen. Omdat het om een bouwproject gaat worden alleen de bouwkundige en elektronische maatregelen uitgevraagd in het contract. Het is goed om te beseffen dat deze maatregelen ondersteunend aan en in samenspel moeten zijn met de organisatorische maatregelen.

Bouwkundige beveiligingsmaatregelen

De bouwkundige beveiligingsmaatregelen komen tot uiting in het tegengaan van uitbraak van de justitiabelen. Ontsnapping uit de inrichting moet voorkomen worden, maar uitbraak of doorbraak uit een zone binnen de inrichting mag ook niet voorkomen. Voorbeelden van deze maatregelen zijn verhoogde weerstandsklassen die gekoppeld worden aan bouwkundige schillen en overgangen tussen zones (vloer, dak, gevel). De perimeter rondom de inrichting is een bouwkundige voorziening in de vorm van hekwerk, waar we geen weerstandsklasse aan koppelen, maar die alleen goed functioneert als vertragend in de uitbraak in combinatie met elektronische maatregelen.

Elektronische beveiligingsmaatregelen

De elektronische beveiligingsmaatregelen verzorgen signalering en observatie van (ongewenste) gebeurtenissen en initiëren een (automatische) melding door middel van managementsystemen. De elektronische beveiligingsmaatregelen sluiten qua type installaties en installatie-architectuur aan op de beveiligingsinstallaties die aanwezig zijn. Tijdens de fasering van de renovatie worden de elektronische beveiligingsmaatregelen gefaseerd in bedrijf genomen. Mogelijk met de inzet van tijdelijke elektronische beveiligingsmaatregelen. Ten behoeve van de bouwperiode zijn tijdelijke verbindingen tussen de bestaande en nieuwe MER/SER beveiligingsruimten noodzakelijk om de installatiedelen operationeel te houden. Hiervoor dient een faseringsplan opgesteld te worden. Tevens is het plaatsen van tijdelijke installaties ter plaatse van de bouwwerkzaamheden onderdeel van de tijdelijke beveiligingsvoorzieningen.

De volgende beveiligingsinstallaties worden in de renovatie aangebracht / gemuteerd naar de eindsituatie:

- Verplaatsing / wijziging portiersloge met Centrale meldkamer incl. bijbehorende systemen;
- Security Management Systeem;
- Toegang Controle Systeem;
- Video Management Systeem;
- Perimetersignalering;
- Personenzoekinstallatie (PZI) en mobiele alarminstallatie (MAI);
- Camera observatiesysteem;
- Intercomsystemen;
- Statische alarmdrukkers;
- Deurstuurinstallaties.

Om veilige ingebruikname te kunnen waarborgen moet er een integraal commissioningplan volgens format van RVB worden gemaakt, waarin de verschillende testfasen worden beschreven.

Cybersecurity

Ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering van RJJ Den Hey-Acker op de functionele, veiligheid en comfort aspecten is aandacht en borging van de weerbaarheid van systemen van belang. Gebouw gebonden systemen dienen door middel van fysieke en procesmatige maatregelen te worden beschermd tegen onbevoegde beïnvloeding.

Deze bescherming van systemen en informatie betreft cybersecurity, hetgeen dat door middel van een integraal cybersecurityplan specifiek uitgewerkt dient te worden in de ontwerpfasen van de renovatie van de jeugdinrichting.

7.2 Brandveiligheid

De bouwdelen die aangepast of nieuw gebouwd worden, moeten voldoen aan de eisen van nieuwbouw conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving die per 1 januari 2024 ingaat. Voor de aanpassingen van het monument gelden de eisen van “verbouw” rekening houdend met “het rehtens verkregen niveau”. De bestaande brandscheidingen van het monument voldoen aan de gestelde eis van brandwerendheid van 30 minuten. De aanpassingen van de gebouwen zullen breed afgestemd moeten worden ten aanzien van het gebruik van de inrichting. Het gefaseerd slopen, verbouwen en nieuwbouw hebben invloed op de bestaande processen bij calamiteiten. Dit vraagt een continue aanpassing van ontruimingszones en beveiligingsschillen.

De bestaande brandmeldinstallatie moet vervangen worden. Er zullen oude zones worden weggehaald en nieuwe zones worden toegevoegd. Deze zal afgestemd moeten worden met de nieuw aan te brengen brandscheidingen i.c.m. de nieuwe beveiligingsschillen. Deze brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie zullen tijdens de fasering van de werkzaamheden altijd functioneel moeten zijn en blijven.

7.3 Constructieve veiligheid

De nieuwe gebouwen moeten wat constructief veilig, aantoonbaar en navolgbaar ontworpen worden binnen de huidige regelgeving. Gezien de ambitie op het gebied van gebruikswaarde en toekomstwaarde mag de constructie geen belemmering vormen voor flexibele indeelbaarheid in de toekomst. In deze ambitie speelt ook circulariteit een rol waaraan met remontabele constructies en waar mogelijk biobased materialisering zoals houtconstructies nadere invulling kan worden gegeven. Overwogen kan worden om met circulaire, constructieve bouwconcepten te werken.

De inpassingsstudie en de vastgestelde ambities leiden tot enkele constructieve wijzigingen aan de bestaande gebouwen. Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de wijzigingen uitvoerbaar zijn vanuit het perspectief van constructieve veiligheid en ook binnen de bestaande regelgeving.

7.4 Installaties

Elektrotechnische installaties / ICT

Een nieuwe technische ruimte voor het inkoopstation, trafo's, middenspanningsruimte en noodstroomaggregaat is onderdeel van de renovatie. Deze technische ruimte zal geheel ingericht en werkend moeten zijn, voordat de bestaande trafo en HKL kan worden gedemonteerd. Er dient voldoende rekening te worden gehouden met het ruimtebeslag in de techniekruimten. Deze technische ruimte krijgt idealiter een nieuwe positie op en nabij het nieuw te realiseren transporthof. Dit onder andere vanwege bereikbaarheid voor derden.

Werktuigbouwkundige installaties

De huidige techniekruimte warmteopwekking komt deels te vervallen en wordt ook naar het transporthof verplaatst. De huidige techniekruimten zijn op tekening aangegeven. Techniekruimte met warmteopwekking moet gereed zijn voordat de bestaande delen (leefgroepen) worden aangesloten. Het gedeelte met het monument, de transporthof en de school worden aangesloten op een nieuwe gasloze-installatie.

De volgende installatiewerkzaamheden moeten ook gedaan worden:

- W en E werkzaamheden vanuit nieuwe of bestaande techniekruimtes;
- verplaatsen van de bestaande MER (ICT en beveiliging)
- bekabelingssysteem ten behoeve van ICT en montage access-points, binnen en buiten;

Het integraal vernieuwen van de technische infrastructuur biedt de kans om de gebouwen te voorzien van elektrotechnische installaties met een optimale energieprestatie bijvoorbeeld door toepassing van led-verlichting met aanwezigheidsdetectie.

In de volgende tabel zijn de kenmerken van de warmteopwekking per plandeel weergegeven.

Plandeel	Temp. traject ruimteverwarming	Verwarmings-installatie	Gasloos?
Leefgroepen '92	HT	Gasketels (herplaatsen)	Nee
Leefgroepen '97	HT/LT	Gasketels (herplaatsen)	Nee
Monumentaal gedeelte	MT/LT	Warmtepomp (i.c.m. kantoren, transporthof)	Ja
School	LT	Warmtepomp (individueel)	Ja
Kantoren naast monumentaal deel	LT	Warmtepomp (i.c.m. monument, transporthof)	Ja
Transporthof	LT	Warmtepomp (i.c.m. kantoren, monument)	Ja

7.5 Bouwfysica, comfort en binnenklimaat

Het renovatieproject voor Den Hey Acker wordt ingezet om de gebouwen te voorzien van de juiste comfortklasse. Dit geldt onder andere voor de comfortaspecten: thermisch comfort, luchtkwaliteit, visueel comfort en akoestisch comfort. De nieuw te bouwen onderdelen moeten voldoen aan de eisen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn opgesteld en soms hoger zijn dan het BBL. Voor de te renoveren gebouwen is een goed doordacht ontwerp noodzakelijk om te bepalen hoe aan de hoge ambitie kan worden voldaan.

Thermisch comfort

Het thermisch comfort dient zodanig te zijn dat de gebouwgebruikers het als behaaglijk beoordelen. Een constante temperatuur met minimale afwijkingen (zowel door beïnvloeding van buitenaf als middels bediening door gebruikers).

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de gebouwen moet bijdragen aan een gezonde en productiviteitsverhogende omgeving voor de gebouwgebruikers. De luchtverversing moet voldoende zijn en er mag geen bedompte situatie ontstaan. De eisen in het contract zijn bedoeld om, vanuit het belang van de gebruikers, een optimaal binnenklimaat te realiseren, waarbij gezondheid en productiviteit in het gebouw wordt bevorderd en storingen en onderhoud worden geminimaliseerd. De keuken en eventueel andere ruimten zoals praktijklokalen waar vervuilende activiteiten plaatsvinden zijn voorzien van een plaatselijke afzuiginstallatie die los moet staan van de overige ventilatievoorzieningen. In het monumentgedeelte is inpassing van een volledig nieuw ventilatiesysteem nodig om voldoende luchtkwaliteit te kunnen bereiken. In gebouw '92 /'97 kan gebruik worden gemaakt van de huidige infrastructuur. Opwaardering van de componenten is noodzakelijk voor voldoende ventilatiecapaciteit en mogelijk ook als gevolg van keuzes in het ontwerp.

Visueel comfort

Kantoren en onderwijslokalen moeten voorzien zijn van goede luminantieverdeling. Hinder door te grote helderheidsverschillen, verblinding, reflecties en directe zoninstraling dient zo veel als mogelijk te worden voorkomen. Ruimten moeten worden voorzien van voldoende middelen om zon- en daglicht te kunnen temperen. Er moet evenwicht zijn tussen kunst- en daglicht. Bij de extra hoge ruimten in het monument moet rekening worden gehouden met armaturen op de juiste hoogte door pendels toe te passen of wandarmaturen. Bij aanvullende thermische isolatie in de bestaande bouw zullen de daglichtopeningen kleiner worden maar het invallend daglicht moet altijd nog ruim voldoende zijn. Bij de nieuwbouw dient voldoende daglichtoppervlak ontworpen te worden conform eisen en wet en regelgeving. Voor bepaalde processen is privacy van belang, waarbij binnen de randvoorwaarden die dit geeft moet het visueel comfort moet worden bewerkstelligd.

Akoestiek en beperking van geluidshinder

Het akoestisch comfort moet zodanig zijn dat gebruikers goed verstaanbaar met elkaar kunnen communiceren of zich in rust kunnen concentreren. Voor bepaalde ruimtefuncties zijn vertrouwelijkheid en privacy noodzakelijke eigenschappen. In het contract zijn hiervoor verschillende comfortklassen toegevoegd die hierin voorzien. De uitwendige scheidingsconstructie van de gebouwen biedt bescherming tegen geluid van buiten. Afstemming is nodig met de installatietechnische onderdelen om hinder door installatiegeluid te voorkomen. Hierbij dient ook rekening houden met buiten opgestelde installatiedelen, die een effect hebben op de zichtlijnen.

In het ontwerp moet voldoende aandacht zijn voor akoestisch comfort door rekening te houden met de indeling van het gebouw: ruimten met een hoog geluidniveau zoals een praktijklokaal of een muzieklokaal moeten bijvoorbeeld niet naast een ruimte worden ontworpen waar stilte is gewenst, zoals een theorielokaal of het stiltecentrum. Er dient een gedegen afweging gemaakt te worden ten aanzien van de opbouw van scheidingsconstructies in relatie tot akoestische kwaliteit en molestbestendigheid. De aanwezigheid van justitiabelen die onvoorspelbaar gedrag vertonen is soms moeilijk te combineren met een prettig klimaat, doch niet onmogelijk middels de juist afstemming.



7.6 Duurzaamheid

Energiezuinigheid

Doel van het project is om de energiezuinigheid van de gehele inrichting te verbeteren. In verband met de grote verschillen in leeftijd en aanpak (nieuwbouw, renovatie, bestaand te handhaven) van de verschillende delen van de inrichting zijn de energie ambities ook per plandeel uitgewerkt naar eisen. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige situatie in de leefgroepen grotendeels gehandhaafd blijft, het monumentale gedeelte wordt verduurzaamd en de delen die nieuw worden gerealiseerd CO₂-neutraal zijn. Dit laatste betreft in de inpassingsstudie deschool, het transporthof en de kantoren naast het monumentale gedeelte.

Het volgende minimale niveau voor de energieprestatie per gebouwdeel wordt nagestreefd:

Bestaande bouw

Verbeteren van de thermische kwaliteit van bestaande uitwendige scheidingsconstructies.

Verbouw

Het gebouwgebonden energieverbruik volgens NTA 8800: BENG 2 (primaire fossiel energiegebruik) voldoet aan het energielabel A+++ (40,01 - 80,00 kWh primaire fossiel/m² per jaar). De energievoorziening is aardgasloos.

Nieuwbouw

Het gebouwgebonden energiegebruik, bepaald volgens NTA 8800: BENG 2 (primaire fossiel energiegebruik) = 0 kWh/m² per jaar. De energievoorziening is aardgasloos. Het gebruikersgebonden energiegebruik zal nader moeten worden vastgesteld. Dat kan worden gedaan op basis van werkelijke energiegebruiken die daarvoor geanalyseerd moeten worden, of op basis van een benchmark. In beide gevallen vereist het vaststellen van het gebruikersgebonden energiegebruik nader onderzoek.

Tenminste 20% van de opgewekte duurzame energie wordt op jaarbasis, zonder tussenkomst van het net, benut voor eigen gebruik.

Klimaatadaptatie

Klimaat effecten in de toekomst zijn beoordeeld op basis van de 'Handreiking Klimaatadaptatie Rijksvastgoedbedrijf' (2019) met behulp van de klimaat effect atlas.

Wateroverlast

Wateroverlast door hemelwater in de toekomst moet worden voorkomen. Dit geldt met name voor de ruimte onder de loopbrug tussen het monument en gebouw '97. In de huidige situatie zijn er drie pompen aanwezig om te voorkomen dat hier wateroverlast optreedt.

Het borgen van de continuïteit, voorkomen van wateroverlast en schade geldt voor alle binnen- en buitenruimten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de klimaat omstandigheden in de toekomst door middel van maatgevende hemelwaterpieken en maximale overstromingsdiepten. Er moet voldoende (buffer)capaciteit zijn voor wateropvang en -infiltratie.

Hittestress

Voor de luchtplaatsen is in de voorgaande fase vastgesteld dat hier een risico ligt. De leefgroepen worden nu niet meegenomen in de huidige plannen. Er zijn voor de luchtplaatsen geen maatregelen opgenomen ten aanzien van het voorkomen van hittestress. Dit dient bij een eventuele latere renovatie van de leefgroepen in de toekomst wel te worden meegenomen.

Voor zowel het activiteitengebouw als het transporthof is hittestress een risico. Hier moeten maatregelen worden genomen, bijvoorbeeld in de vorm van gevelgroen en/of groenblauwe daken.

De maatregelen ten behoeve van de voorkoming of beperking van hittestress (temperatuuroverschrijding) binnen zijn opgenomen binnen het energieconcept. Ten behoeve van de buitenruimten moet worden voorzien in voldoende beschutting in de vorm van schaduw.

Bodemdaling

Er heeft geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden naar bodemdaling, grondwater, grondgesteldheid en andere geotechniek. Dit heeft een raakvlak met de funderingen en hoofddraagconstructies. Het geohydrologisch onderzoek resulteert in een overzicht met geohydrologische risico's en aandachtspunten met beheersmaatregelen.

Wind-, hagel- en stormschade

Per graad Celsius temperatuurstijging neemt het aantal bliksemslagen bij onweer toe met 10-15% (KNMI, 2014). Dit kan meer schade veroorzaken aan infrastructuur en gebouwen. Renovatie of vervanging van de bliksembeveiliging is onderdeel van de renovatie. Door windstoten kunnen bomen of masten op gebouwen of de omtrekbeveiliging vallen. Bij het ontwerp van het terrein/ landschap wordt rekening gehouden met plaatsing van bomen, masten, e.d. nabij de omtrekbeveiliging.

Verdroging

Er zijn drie mogelijkheden om verdroging tegen te gaan, die ook in combinatie toegepast kunnen worden:

- Vasthouden van water binnen het terrein om droge perioden te overbruggen;
- (Verhogen van de gerichte) aanvoer van oppervlaktewater;
- Verhoging van de grondwaterstand in het gebied (bufferzone).

Het terrein is zeer geschikt om a) water op te vangen en b) water te bufferen dan wel te laten infiltreren. In het landschappelijk ontwerp zal hiermee rekening worden gehouden.

Natuurinclusiviteit/biodiversiteit

Uit nader onderzoek van Ecoresult d.d. 15 november 2024 blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied schadelijke effecten kunnen hebben op de buizerd, gewone dwergvleermuis, steenmarter, Alpenwatersalamander en algemene zoogdieren, vogels en amfibieën. De Omgevingswet kan hierdoor worden overtreden. Is dit het geval, dan dient mogelijk een ontheffing Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd, en dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen.

In algemene zin geldt dat er maatregelen dienen te worden ontworpen en gerealiseerd waarmee het gebouw (en omgeving) bijdragen aan het ecosysteem en biodiversiteit.

Circulariteit

Binnen het plan wordt onderscheid gemaakt tussen verbouw, nieuwbouw en sloop.

Voor de verbouw wordt extra aandacht besteed aan de herkomst van de materialen (biobased, secundair). Voor de nieuwbouw delen wordt extra eisen gesteld aan de milieuprestatie (MPG) én de herkomst van de materialen. Hergebruik en toepassing van biobased materialen zorgen voor verlaging van de MPG. Voorkeur voor nieuwbouwdelen is het toepassen van zo veel mogelijk houtbouw.

Voor de sloop worden extra eisen gesteld aan de vrijgekomen materialen (hergebruik & recycling). Hiervoor is een QuickScan-circulariteit uitgevoerd. Binnen deze scan zijn tenminste 15 materiaalstromen inzichtelijk gemaakt die kunnen worden ingezet voor hoogwaardig hergebruik en/of hoogwaardige recycling.

Algemeen geldt:

- De gebouwen dienen compact en efficiënt te worden ontworpen en waar mogelijk en waar nuttig zijn de materiaalverbindingen demontabel (losmaakbaar), zodat ingespeeld wordt op flexibiliteit, adaptiviteit, vervangbaarheid en hergebruik.
- Bij de keuze van materialen wordt rekening gehouden met zo min mogelijk milieu-impact (biobased, hergebruik, recycling, etc.). Er dient gekozen te worden voor gezonde (bouw)materialen zonder (negatieve) impact op mens en milieu.
- Bij de inkoop van producten (materialen, grondstoffen) moeten circulaire business-, verdien-, en samenwerkingsmodellen worden overwogen.
- Alle informatie, relevant vanuit circulair perspectief, wordt vastgelegd in een materiaalpaspoort.
- Circulaire maatregelen moeten integraal (relatie andere thema's zoals energie) worden afgewogen waarbij gebouwen én terrein (omgeving) eveneens integraal worden beschouwd.

Contracten

Zoals beschreven staat in de inleiding ziet de scope van deze aanbesteding op twee separate contracten waarvoor één opdrachtnemer wordt gezocht:

- 1) een DB-contract voor grootschalige renovatie incl. nieuwbouw;
- 2) een bestek voor integraal onderhoud.

DB-contract

Er is gekozen voor een DB-contract omdat het RVB en DJI voor dit project voordelen zagen om zowel vroegtijdig tijdens het ontwerp, als daarna tijdens de bouw met één integrale opdrachtnemer te werken. Dit voornamelijk gezien het feit dat het primaire proces van de inrichting door moet gaan tijdens de bouw. Het DB-contract wordt gecontracteerd onder de UAV-GC 2025 en bestaat uit een basisovereenkomst, annexen en een vraagspecificatie. De vraagspecificatie zal enkel aan geselecteerde gegadigden worden verstrekt gedurende de dialoog- en inschrijvingsfase van deze aanbesteding. De vraagspecificatie wordt beschikbaar gesteld via Relatics (relationele database).

Bestek integraal onderhoud

Er is gekozen voor een bestek integraal onderhoud omdat het RVB, DJI en de markt voordelen zagen om de uitvoering van het dagelijks beheer en integrale onderhoud gedurende de renovatie van het complex bij dezelfde partij te beleggen die de renovatiewerkzaamheden uitvoert. Het bestek integraal onderhoud wordt gecontracteerd onder de UAV 2012. Gevoelige bijlagen (zoals tekeningen) behorend bij het bestek zullen enkel aan geselecteerde gegadigden worden verstrekt gedurende de dialoog- en inschrijvingsfase van deze aanbesteding.

Het bestek integraal onderhoud bestaat uit twee fases:

- 1) Transitie- en vaststellingsfase. Deze start ca. drie maanden voor de uitvoeringswerkzaamheden van het DB-contract. In deze fase vindt er o.a. overdracht plaats met de vorige onderhoudsaannemer en dient de werkelijke staat van het complex ten opzichte van de aanbestedingsdocumenten vastgesteld worden;
- 2) Dienstverleningsfase. Deze start ca. gelijktijdig met de uitvoeringswerkzaamheden van het DB-contract. In deze fase vindt het integraal onderhoud plaats, bestaande o.a. uit preventief onderhoud, uitvoeren van keuringen en het verhelpen van storingen.

Contractbeheersing

Voor beide contracten wordt er verlangd dat de opdrachtnemer zijn werkzaamheden onder kwaliteitsborging (ISO 9001) uitvoert, en daarbij zijn kwaliteitsmanagementsysteem specifiek inricht voor beide contracten. Het RVB gebruikt als sturingsinstrument bij beide contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (hierna: SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door de opdrachtnemer worden uitgevoerd. Het is erop gericht dat enerzijds de eisen uit de contracten worden nagekomen en anderzijds dat de risico's worden beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer na gunning van beide contracten. Met SCB wordt vrijheid gegeven aan de opdrachtnemer om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen (ontwerp)oplossingen te komen.



Fasering en planning

Fasering

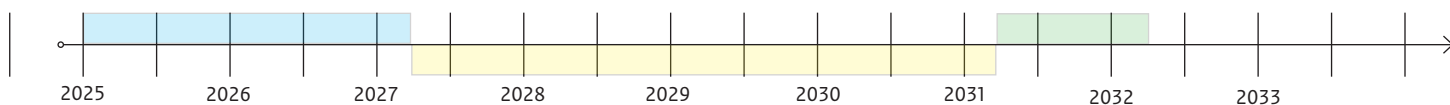
De uitvoering van het project zal niet in één keer in zijn geheel worden uitgevoerd, maar per bouwdeel gefaseerd. Het is een randvoorwaarde dat het primair proces van de RJJI Den Hey-Acker doorgang moet blijven vinden tijdens de uitvoering. Op basis van de door het RVB uitgevoerde haalbaarheidsstudie en de inpassingsstudie is een idee van een mogelijke globale fasering ontstaan. Het lijkt het voor de hand te liggen om in eerste instantie te starten met het realiseren van een nieuwe energievoorziening en warmteopwekking. Rond die periode zou desgewenst ook gestart kunnen worden met het realiseren van een tijdelijke remise en het verplaatsen van de sportvelden. Vervolgens zou het bouwdeel voor onderwijs en sport gerealiseerd kunnen worden, waarna deze ingehuisd en in gebruik genomen kan worden. Daarna kan de nieuwe entreezone worden gebouwd en zullen de functies bezoekszaal en kantine worden verplaatst, waarna pas gestart kan worden met het bouwdeel voor het BAD/ transporthof en magazijn. Vervolgens kan de onderste bouwlaag van gebouw '97 worden gerenoveerd en tot slot het monumentale voorgebouw. In dit stadium is rekening gehouden met een fasering die in potentie mogelijk lijkt. Deze fasering dient de opdrachtnemer later in samenspraak met RVB en gebruiker definitief te bepalen.

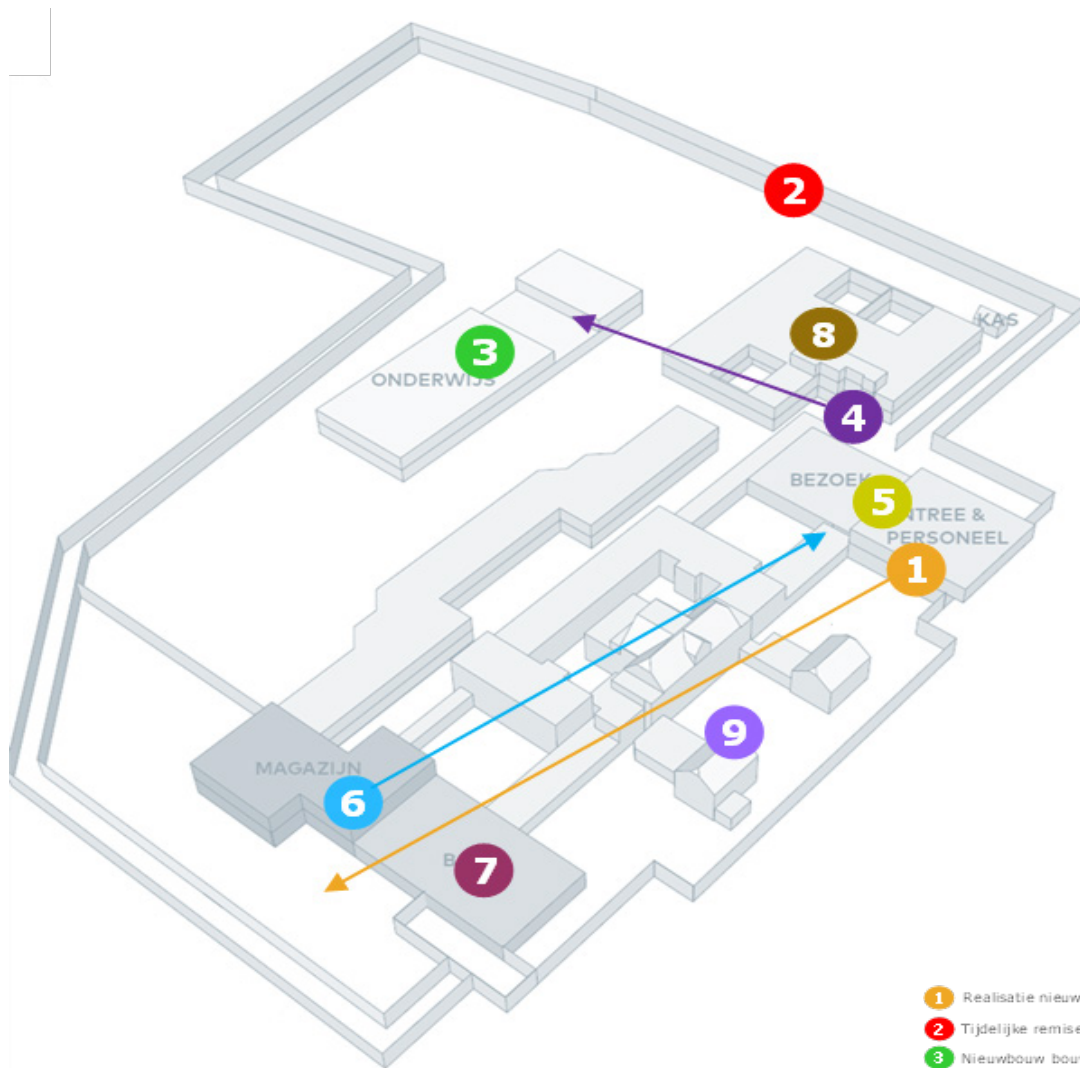
Indicatieve planning

Op basis van de huidige planning is het streven om begin 2026 de aanbestedingsprocedure af te ronden. Daarna zal een voorbereidings- en ontwerptraject doorlopen worden (mogelijk eveneens gefaseerd per bouwdeel). Naar verwachting zal de daadwerkelijke uitvoering op locatie pas rond mei 2027 starten, echter is dit afhankelijk van de plannen van de gegadigden en dus indicatief. Aangezien start van de daadwerkelijke realisatie mede afhankelijk is van de organisatie binnen de inrichting zal hier een datum over afgesproken dienen te worden. In de stukken die zullen worden verstrekt bij de start van de dialoogfase zal een startdatum worden opgenomen vanaf wanneer het op zijn vroegst mogelijk is om op locatie met de realisatiefase aan te vangen.

De globale planning is als volgt:

- Voorbereidings- en Ontwerpfase: februari 2026 - april 2027
- Realisatiefase: mei 2027 - april 2031
- Nazorgfase: mei 2031 - april 2032





- 1** Realisatie nieuwe Energievoorziening + warmteopwekking
- 2** Tijdelijke remise en verplaatsen sportveld
- 3** Nieuwbouw bouwdeel onderwijs + sport
- 4** Verhuizen onderwijs + sport
- 5** Nieuwbouw bouwdeel entreezone incl. bezoekeruimten
- 6** Verhuizen bezoekeruimten + bedrijfsrestaurant
- 7** Nieuwbouw bouwdeel transporthof (BAD) + magazijn
- 8** Renovatie en herindeling activiteitencentrum
- 9** Renovatie monumentaal hoofdgebouw t.b.v. kantoorzone
(NB: aandachtspunt is tijdelijke voorziening kantoren)

Uitdagingen

Het project kent een aantal uitdagingen. Tevens impliceert de beoogde contractvorm en contractbeheersing middels SCB een risico- en kansengerichte benadering. Dit is wat het RVB betreft een gezamenlijk proces tussen opdrachtnemer en opdrachtgever. Hieronder zijn op hoofdlijnen de top-uitdagingen, inclusief beknopte toelichting weergegeven, met als doel dat gegadigden een juiste inschatting van de uitdagingen kunnen maken ten behoeve van de aanmeldfase. Dit overzicht is niet limitatief.

Omgeving

1.	Netcongestie
	In verband met de verduurzamingsopgave, waarbij een groot deel van het complex gasloos zal worden, en de beoogde uitbreidingen is een capaciteitsverzwaring noodzakelijk. De huidige situatie ten aanzien van netcongestie maakt dit momenteel niet mogelijk. Zonder de beschikbaarheid over dit vermogen kunnen de nieuwe/ gerenoveerde bouwdelen niet in gebruik genomen worden. Momenteel vindt nader onderzoek plaats ten aanzien van dit onderwerp en naar verwachting zal dit impact gaan hebben op de projectscope. Het streven is om hier tijdens het aanbestedingstraject uitsluitel over te geven. Ten aanzien van dit risico zal een herzieningenclausule worden opgenomen.
2.	Flora en fauna
	Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar deze aspecten en de resultaten hiervan zullen worden gedeeld met de gegadigden. Gegadigden dienen rekening te houden met mitigerende maatregelen ten aanzien van o.a. vleermuizen en (alpen)salamanders.
3.	Bevoegd gezag stemt niet in met de plannen
	Het verkrijgen van vergunningen is onderdeel van de projectscope. In zijn algemeenheid geldt dat, indien het niet instemmen te maken heeft met onrealistische eisen, dit normaliter verantwoordelijkheid van het RVB als zijnde opdrachtgever is. Indien dit voortkomt uit de planvorming van opdrachtnemer, dan verschuift deze verantwoordelijkheid naar de opdrachtnemer. Specifieke aandachtspunten zijn het monumentale voorgebouw en stikstofwetgeving. De monumentale status van het voorgebouw is onderzocht en middels een initiatiefplan besproken met bevoegd gezag. Deze informatie zal worden gedeeld met de gegadigden. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Breda en op 1,05 km afstand van het nabijgelegen Natura 2000-gebied “Ulvenhoutse Bos” met stikstofgevoelige habitattypes. Onderzocht is dat als gevolg van de aanlegfase een geringe stikstofdepositie neerdaalt op Ulvenhoutse Bos, echter dat deze geen significante gevolgen heeft voor de betreffende habitattypen. Als gevolg van de uitspraken van de Raad van State in de zaken Amercentrale en Rendac op 18 december 2024 is het beoordelingskader voor Natura 2000-activiteiten gewijzigd. Met de wetenschap van nu is geconcludeerd dat dit geen impact heeft op de haalbaarheid van het project.

Technische Raakvlakken

4.	Eisen niet haalbaar vanwege beperkingen monument
	Het RVB is zich ervan bewust dat het monumentale voorgebouw uitdagingen oplevert ten aanzien van bijvoorbeeld de eisen voor verduurzaming. Ten aanzien van dit aspect wordt de expertise van de opdrachtnemer verwacht.
5.	Interpretatie van eisen en ambities

Het RVB is zich ervan bewust dat het bij een dergelijke complexe opgave voor gegadigden lastig is om gedurende het aanbestedingstraject “first time right” een aanbestedingsontwerp op te stellen. Desondanks is besloten geen 2-fasen aanpak te hanteren. Het RVB is in plaats daarvan voornemens extra aandacht te geven aan contactmomenten tijdens het aanbestedingsproces, zoals expertsessies en toelichtingenbijeenkomsten. Uiteraard zal hierbij het “level playing field” worden bewaakt.

6. Bestaande situatie blijkt significant anders in elkaar te zitten dan verwacht

De complexinformatie (gebouw en terrein) is in kaart gebracht voor alle relevante en risicovolle voorzieningen en installaties. Tevens is een bouwkundig BIM-model opgesteld. Bij de start van de dialoofase van de aanbesteding zal deze informatie worden gedeeld met de gegadigden. Omdat het project gefaseerd uitgevoerd gaat worden zal het onvermijdelijk zijn dat bepaalde oude- en nieuwe bouwdelen en installaties, al-dan-niet tijdelijk, aan elkaar gekoppeld moeten worden. Aangezien er van tevoren geen destructief onderzoek plaatsvindt, kunnen er afwijkingen tussen de revisiegegevens en de werkelijkheid zijn. In dat geval zal er aanvullend onderzoek en/ of bijsturing nodig zijn, wat indien het onvoorziene zaken betreft voor vergoeding in aanmerking zal komen. Ten aanzien van dit risico zal een herzieningenclausule worden opgenomen. Van opdrachtnemer wordt in een vroeg stadium een gedegen onderzoek verwacht om op voorhand te verifiëren of de aangeleverde documentatie afdoende is. Dit om stagnatie, storingen, hoge kosten en latere problemen te voorkomen.

7. Geen goede samenwerking tussen oude en nieuwe installaties/ systemen

De actuele installatietechnische revisiegegevens zullen bij de start van de dialoofase tijdens de aanbesteding worden gedeeld met de gegadigden. De leefgroepen vallen buiten de scope van de renovatie. Dit betekent dat de bestaande systemen (beveiliging) en installaties (E en W) aangesloten moeten worden op de nieuwe systemen en installaties. Mogelijk levert dat een complexiteit op met betrekking tot de raakvlakken en koppelingen. Het RVB heeft de verwachting dat door het gelijktijdig aanbesteden van het onderhoud middels een tweede perceel dit risico beter beheersbaar is. Een goede sturing op dit risico is noodzakelijk.

Proces

8. Gefaseerde uitvoering en ingebruikname kan beperkend zijn voor integraliteit

Gezien de omvang van de projectscope is een gefaseerde uitvoering noodzakelijk. Het RVB is van mening dat de meerwaarde van het uitvoeren van een dergelijk project middels een geïntegreerde contractvorm de integrale benadering is. Het kan zijn dat een gefaseerde uitvoering en ingebruikname beperkingen oplevert ten aanzien van deze integrale benadering. Ten aanzien van dit aspect wordt de expertise van de opdrachtnemer verwacht.

9. Renovatiewerkzaamheden en regulier onderhoud op locatie

Het preventieve en correctieve onderhoud, inclusief de bijbehorende wettelijke verplichtingen, heeft een belangrijk raakvlak met de renovatiewerkzaamheden. Om dit raakvlak te beheersen is ervoor gekozen om het onderhoud van de gehele locatie en de renovatiewerkzaamheden gelijktijdig aan te besteden in twee separate percelen. Op deze wijze worden samenlooprisico's beter beheersbaar en ontstaan kansen voor optimalisaties.

10. In gebruik zijnde inrichting

Gedurende de uitvoering zal het primaire proces van de inrichting doorgang vinden. In de haalbaarheidsfase is op basis van het door opdrachtgever opgestelde referentieontwerp een globale mogelijke fasering bedacht. Daarbij heeft het RVB en DJI de verwachting dat middels een doordachte bouwfaseren en afscheiding van werkgebieden de overlast voor de inrichting en de veiligheid van zowel medewerkers als bouwpersoneel acceptabel kan blijven. Ten aanzien van dit aspect wordt echter de expertise van de opdrachtnemer verwacht. Desondanks zal het onvermijdelijk zijn dat als gevolg van bijvoorbeeld calamiteiten de uitvoering anders verloopt dan gepland is. Dit vereist een goede samenwerking en een flexibele houding van alle betrokkenen gedurende de uitvoering. Het vermijden van of beperken van onveilige situaties en overlast voor het primaire proces van de inrichting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

20-5-2025

www.rijksvastgoedbedrijf.nl