



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

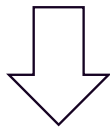
15118 | Realisatie Masterplan Rijkswaterstaat Westraven te Utrecht

Inlichtingenbijeenkomst aanmeldfase

14 oktober 2025



Rijkswaterstaat



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Agenda

- › Project op hoofdlijnen
 - Jeroen van de Velde, Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

- › Toelichting door ontwerpteam
 - Peter van den Heuvel, cepezed

- › Aanbesteding
 - Tjerk Bultman, RVB



Doel en kritische succesfactoren

Representatieve, uitnodigende, efficiënte werklocatie voor centraal samenwerken en ontmoeten.

KSF's (focus)

- 1. I. Doorgaande bedrijfsvoering**
2. Passende capaciteit > ontwerp
3. Gezonde werkomgeving > ontwerp
- 4. II. Circulariteit**
5. Zichtbare identiteit > ontwerp



Scope op hoofdlijnen

- › Inbreiding entreegebied en verbinden gebouwdelen
- › Aanpassing en aanleg binnentuinen
- › Herindeling kantoorverdiepingen, inrichten specials
- › Nieuw vergadercentrum en ontmoetingsplein + grand café
- › Verduurzaming pand
- › Installaties en TEO
- › Sanitair
- › Fietsenstalling
- › Grootkeuken
- › Tijdelijke functionerende meldkamer in kelder



Belangrijke aandachtspunten

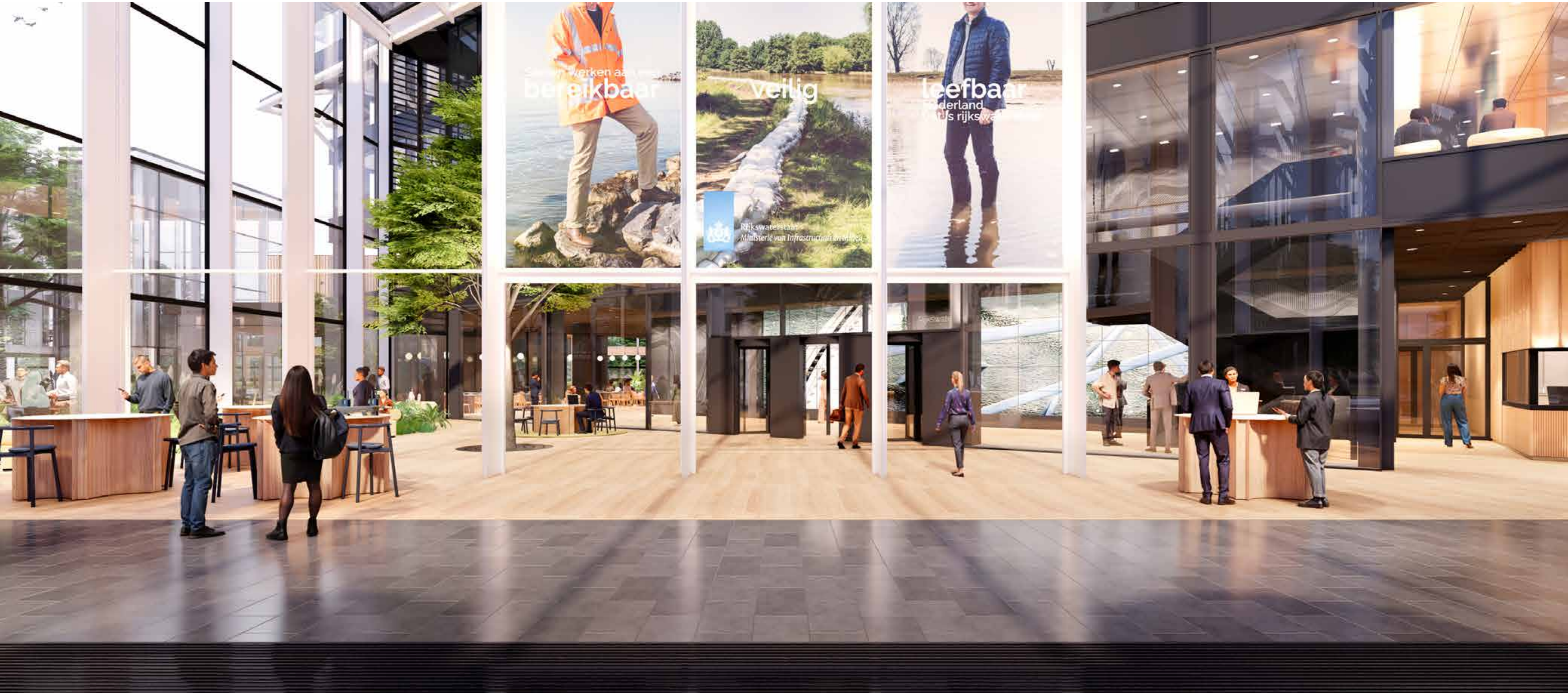
- › Prijsplafond: € 69.000.000,-
ex. BTW, prijspeil 01-10-2025
- › LED en regeltechniek verweven
in project(scope)
- › Voor beveiligingsrapport en
enkele hogere NkBR stukken
geldt bij aanvang dialoog een
geheimhoudingsverklaring
- › Aantal onderdelen bestek nog
in concept, bij dialoog definitief



Toelichting door ontwerpteam

Peter van den Heuvel, architect cepezed

presentatie masterplan Westraven



inleiding

- ontwerp** uitgangspunten
historie
ontwerp op hoofdlijnen
kantoren
- opgave** onderdelen project
circulaire ontwerpstrategie
stand bestekdocumenten

“het rijkskantoor voor
rijkswaterstaat hoogwaardig
ontwikkelen tot een representatieve,
uitnodigende en efficiënte
werklocatie waar men centraal kan
samenwerken en ontmoeten”



kritische succesfactoren

1

doorgaande bedrijfsvoering

*passende verbouwingsperiode waarin
veiligheid en doorgaande bedrijfsvoering*

2

passende capaciteit

*gezonde werkplekkenmix
voldoende ondersteunende voorzieningen*

3

gezonde werkomgeving

*groenbeleving
uitnodigend tot fysieke beweging
gezonde verdeling van reuring tot rust*

4

circulaire
ontwerpstrategie

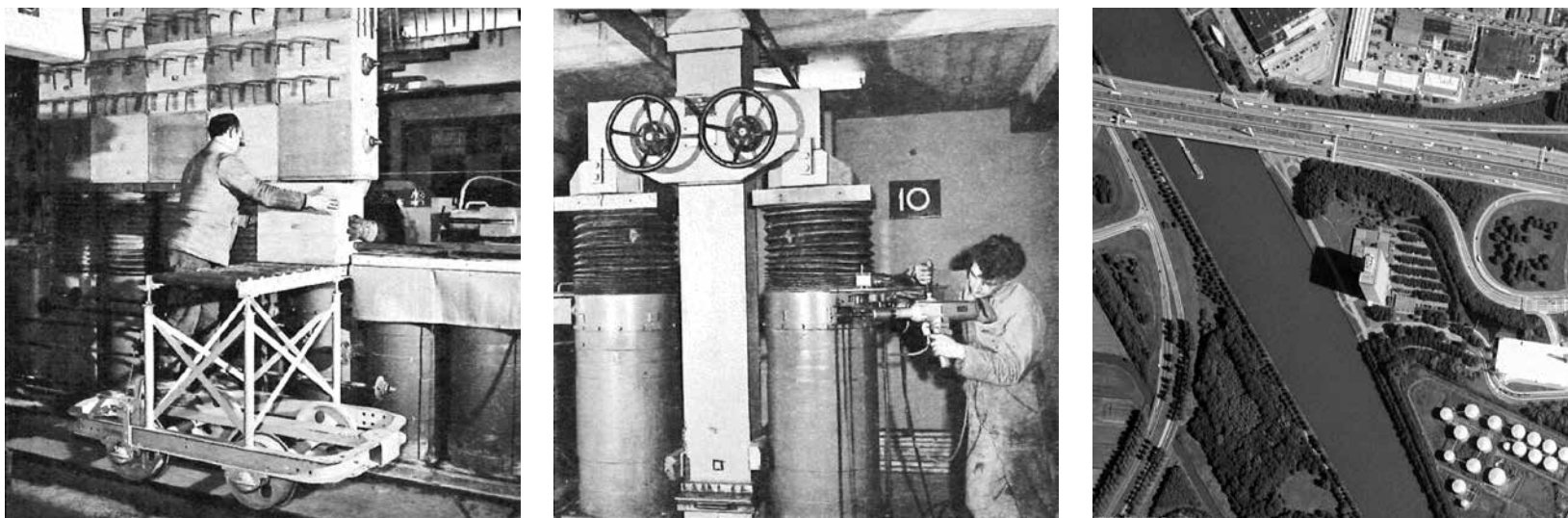
*behoud van bestaande materialen
reviseren vervangen of vernieuwen indien nodig*

5

zichtbare identiteit

*Rijksidentiteit
accenten van de RWS-identiteit*

historie



1970 nieuwe 'jackblock' bouwtechniek
aluminium gevel
klimaatsysteem



2007 open
minimaal
kit of parts

masterplan Westraven

2025 flexibiliteit
duurzaamheid
gezonde werkplekken



bestaande kwaliteiten behouden



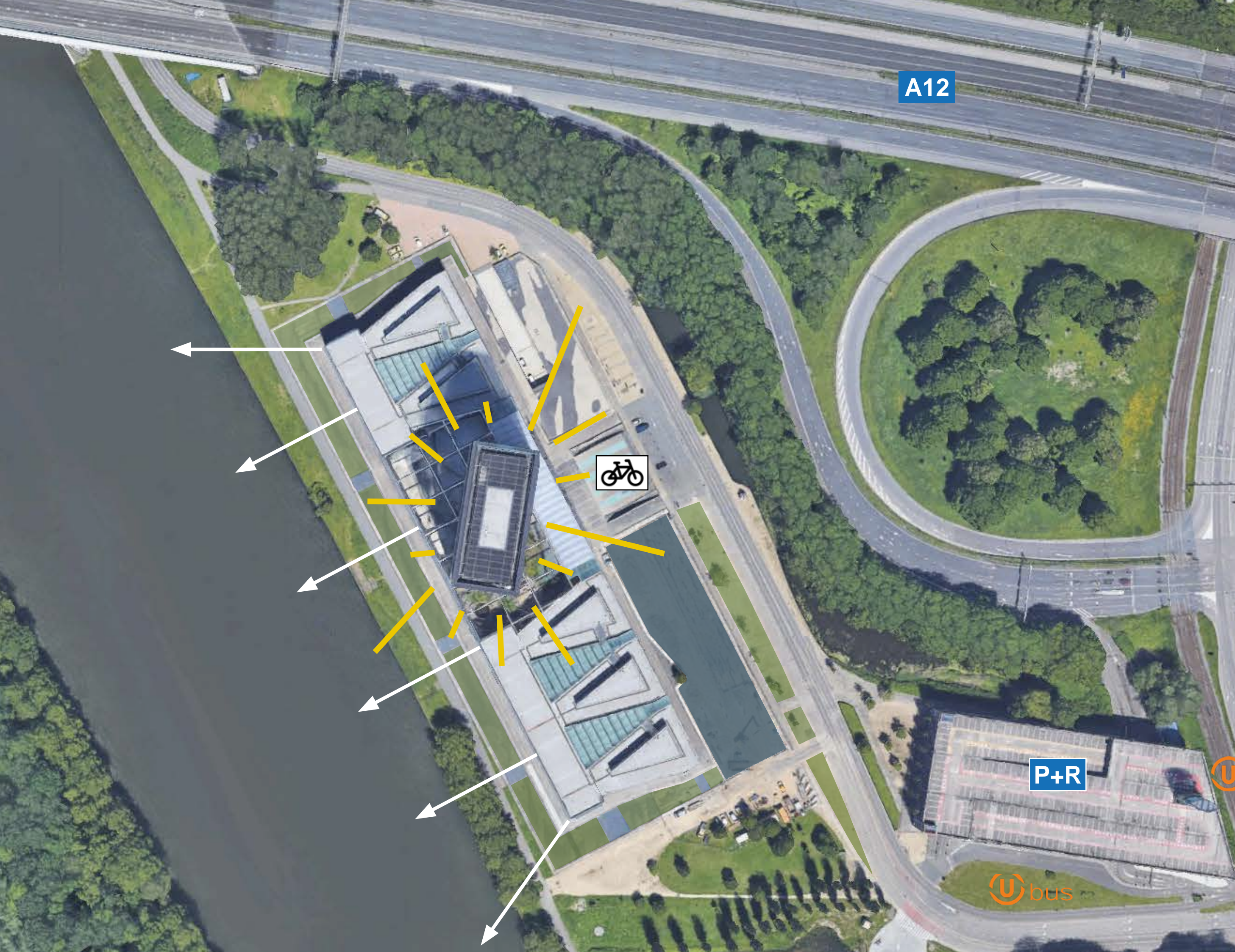
identiteit uitstralen



eentonige zitgebieden diverser maken



gedateerde werkplektypen aanpassen



de plek bestaande kwaliteiten

iconisch en herkenbaar

- schakel tussen water, weg en stad
- goed verbonden
logistiek kruispunt
route naar gebouw
parkeren
- alles onder één dak
- vrije ligging
uitzicht over het water

tram

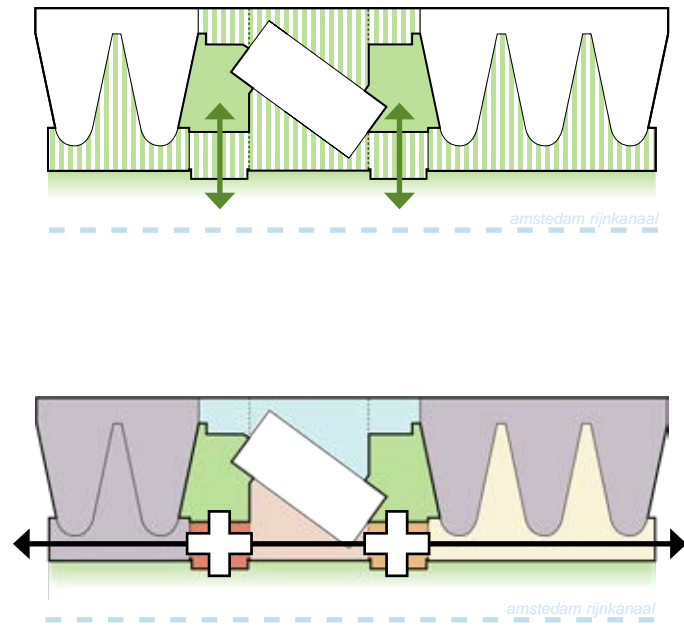
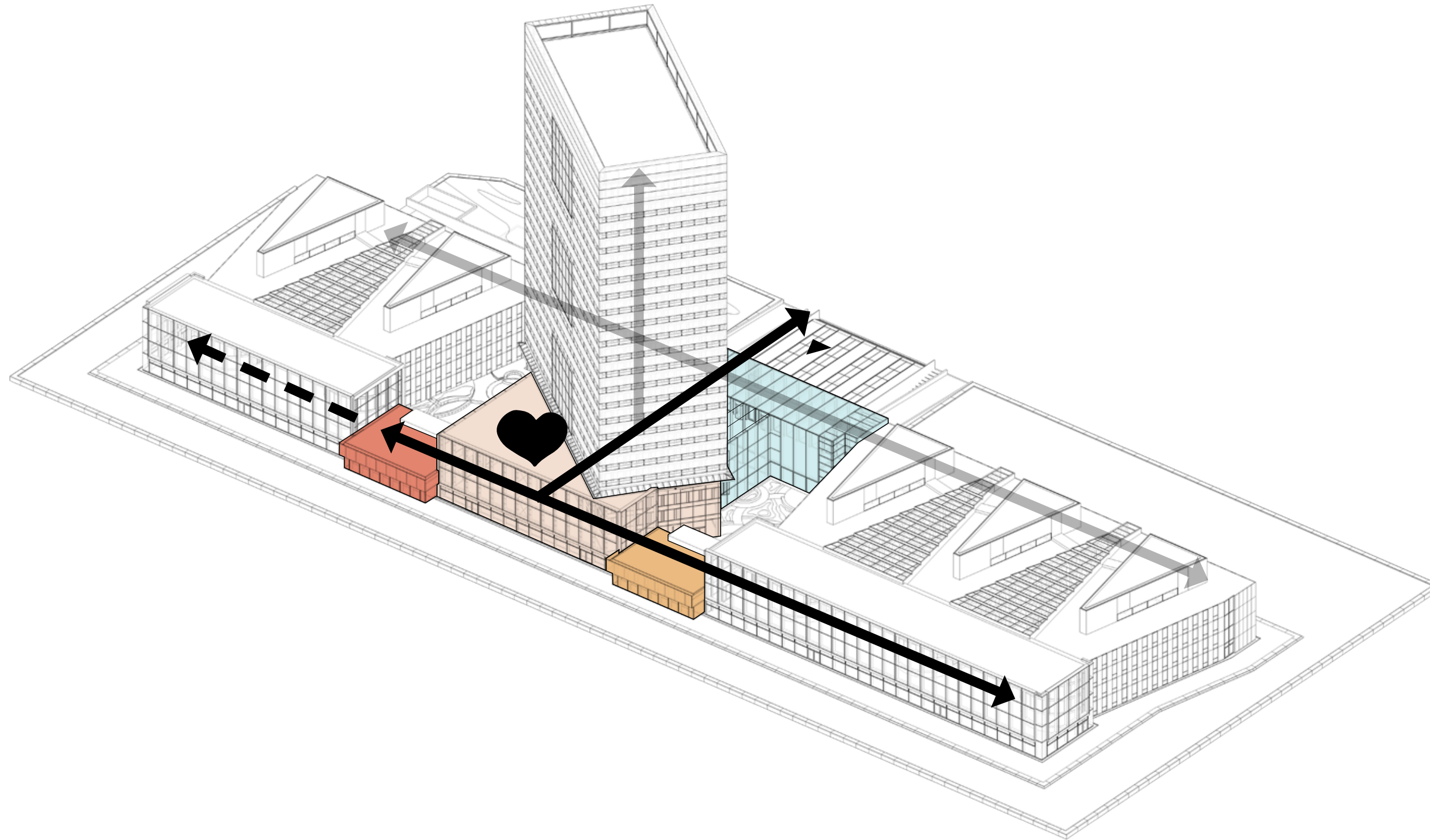
bus

P+R

ontwerp op hoofdlijnen

de serre van het grand café
als verbindend plein tussen de
bouwdelen

- directe verbinding hoogbouw met grandcafé, restaurant en vergadercentrum laagbouw
- hergebruik gebouwonderdelen waar mogelijk
- aansluiten bij de bestaande architectuur, biotoopdiversiteit door twee lagere paviljoens





hybride werken

ondersteunt de samenwerking. toekomstbestendige, aantrekkelijke werkomgeving met diversiteit aan plekken



deur open

entree getransformeerd van verkeersgebied naar verblijfsgebied. uitnodigende ruimte verwelkomt bezoeker en medewerker. plek voor wachten, ontmoeten en aanlanden.



circulaire bouwdoos 2025

de 'kit of parts' bouwdoos uit 2007 is de basis voor nieuwe bouwdeelen. De losmaakbare componenten worden gedemonteerd en hergebruikt in nieuwe constructies.



biobased materialen

nieuwe materialen zijn zoveel mogelijk biobased. schakelpaviljoens zijn opgebouwd uit houten liggers en houten vloerdelen. warme en prettige uitstraling.



vide als identiteitsdrager

de vide is een belangrijk sociaal hart en heeft een eigen identiteit in kleur, groenbeleving en beelden



outside-in

connectie met natuur wordt versterkt doordat groene elementen van buiten naar binnen worden doorgezet.



mini-parkjes in bestaande serre

rustige zit- en werkplekken aan de gevel omsloten door groen. voor extra sfeer en privacy - ook aangaande het zicht vanuit de bovengelegen kantoorverdiepingen.



wandeling langs water

nieuwe hoofdroute langs amsterdam-rijnkanaal verbindt verschillende biotopen.



geschakelde biotopen

de rijke diversiteit aan biotopen, worden op een logische manier geschakeld. ondanks de verscheidenheid in functie, sfeer en karakter is het totaalbeeld in balans.



tuinen met verblijfskwaliteit

onderbenutte ruimtes nieuw leven inblazen en ze transformeren tot dynamische en aantrekkelijke verblijfsruimte.



paviljoens in het groen

drempelloze verbinder van serres en binnentuinen. 'ruimte en lucht' door de lagere hoogte. eventcorner en intieme zitgelegenheden. biobased en 'net even anders'.



het groene plein

nieuwe serre functioneert als plein. bomen in de volle grond. verbonden met grand café en eventcorner. flexibel in te delen door los meubilair.

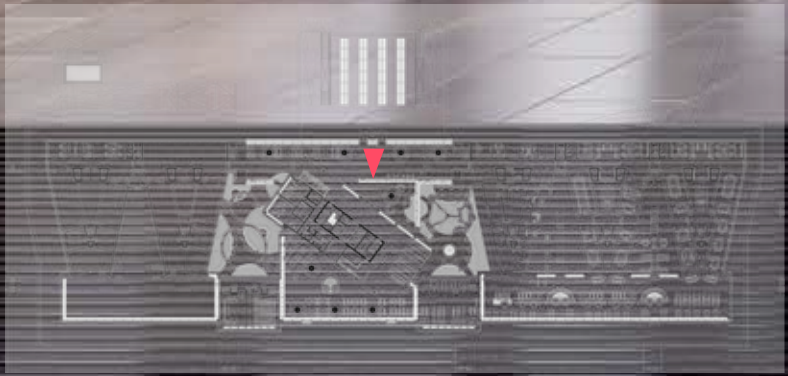


flexlobby

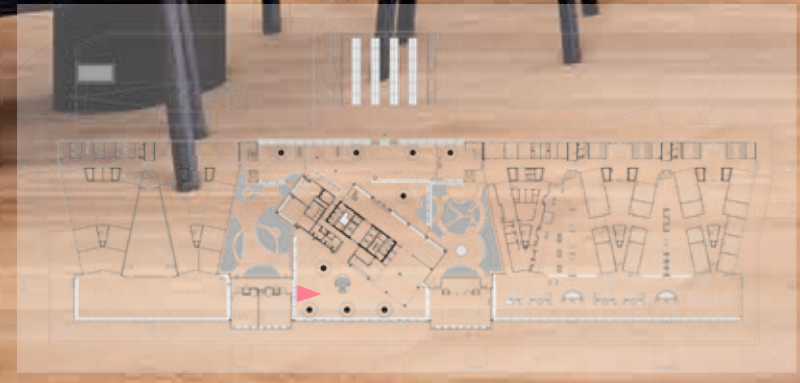
ontsluit vergadercentrum en functioneert als wachruimte. directe verbinding tussen vergaderfaciliteiten. borgt privacy en verrijkt groenbeleving.



zichtbare identiteit
entreestraat



nieuwe grand café

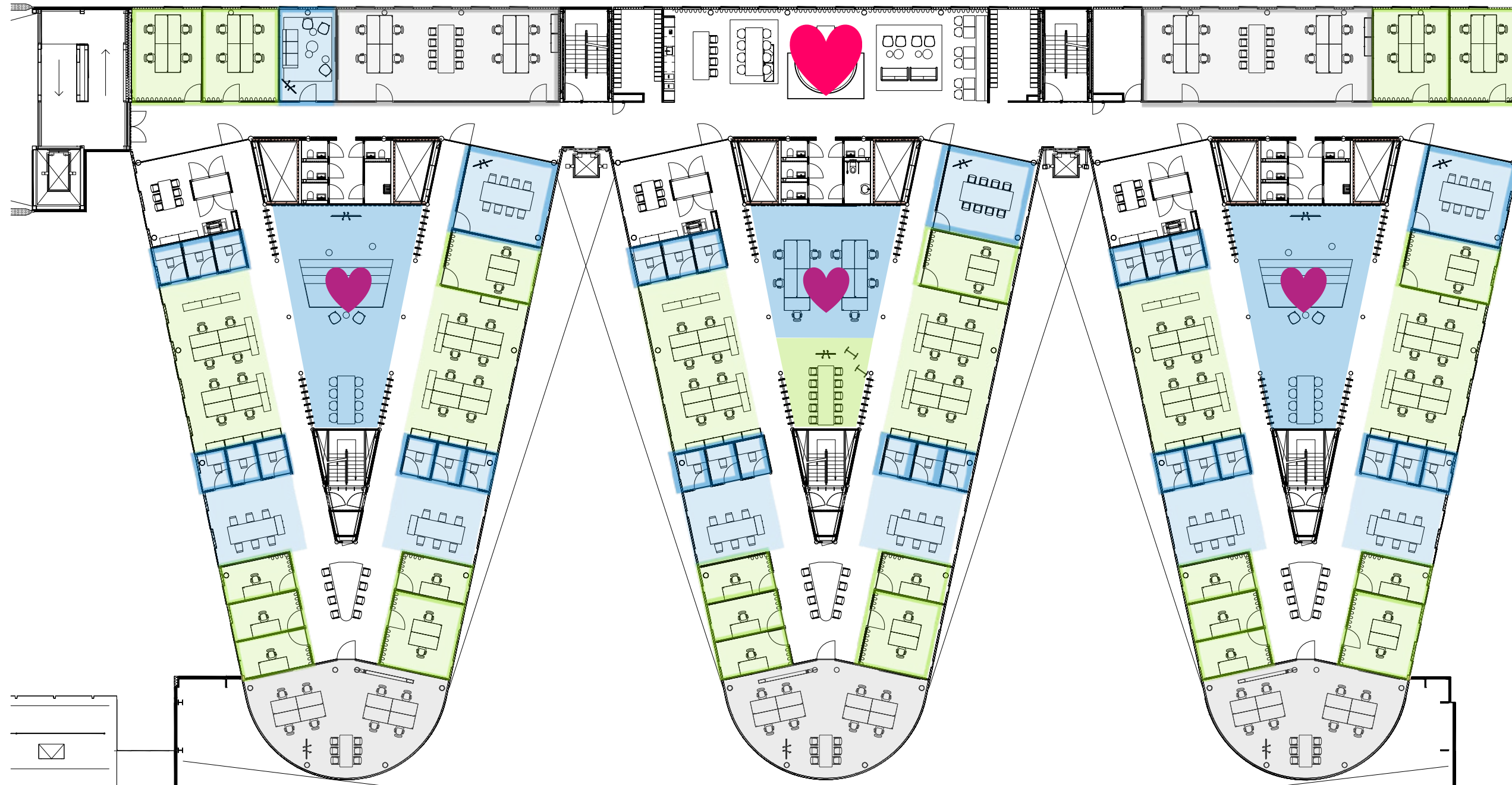


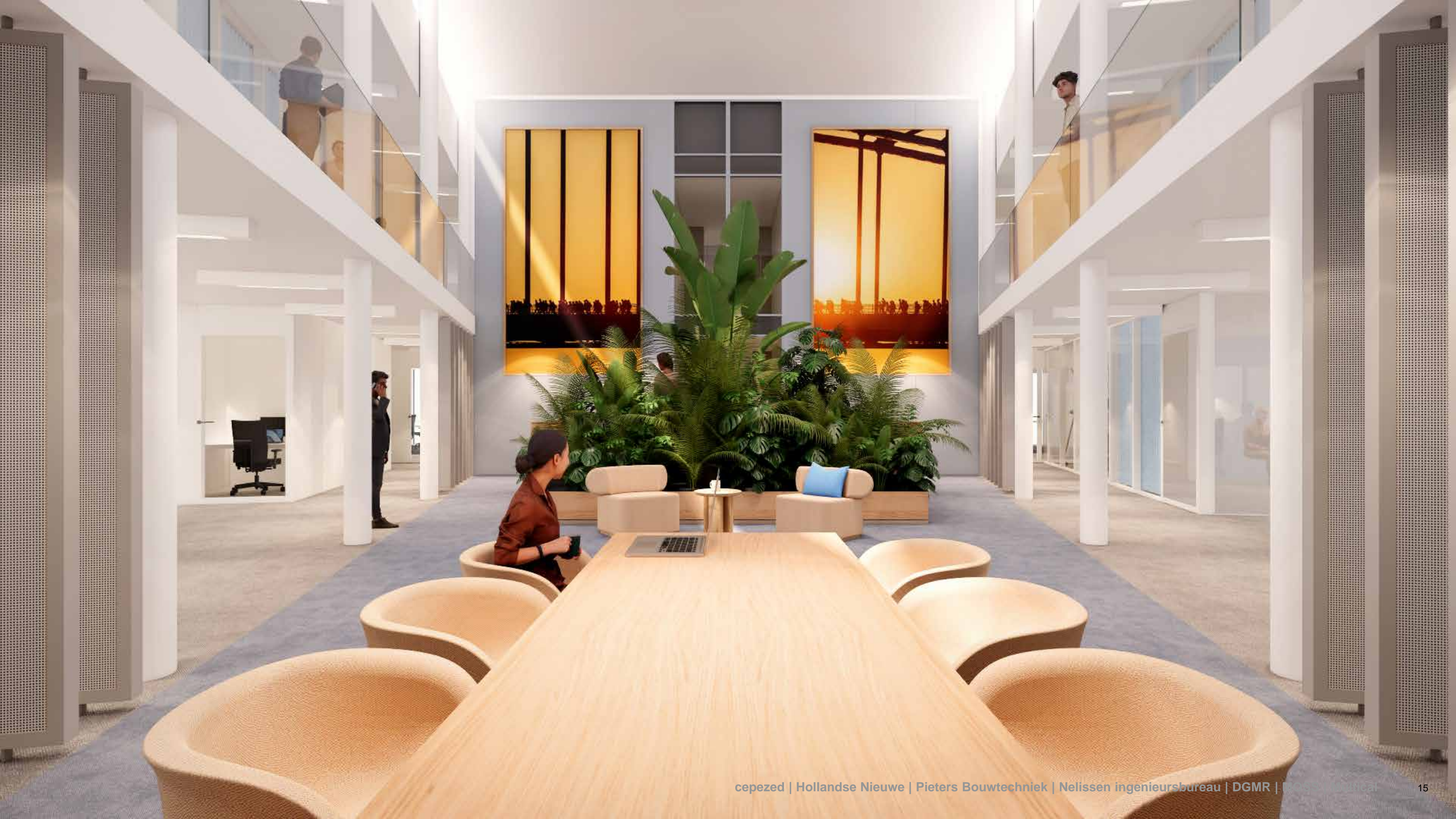
nieuwe paviljoens



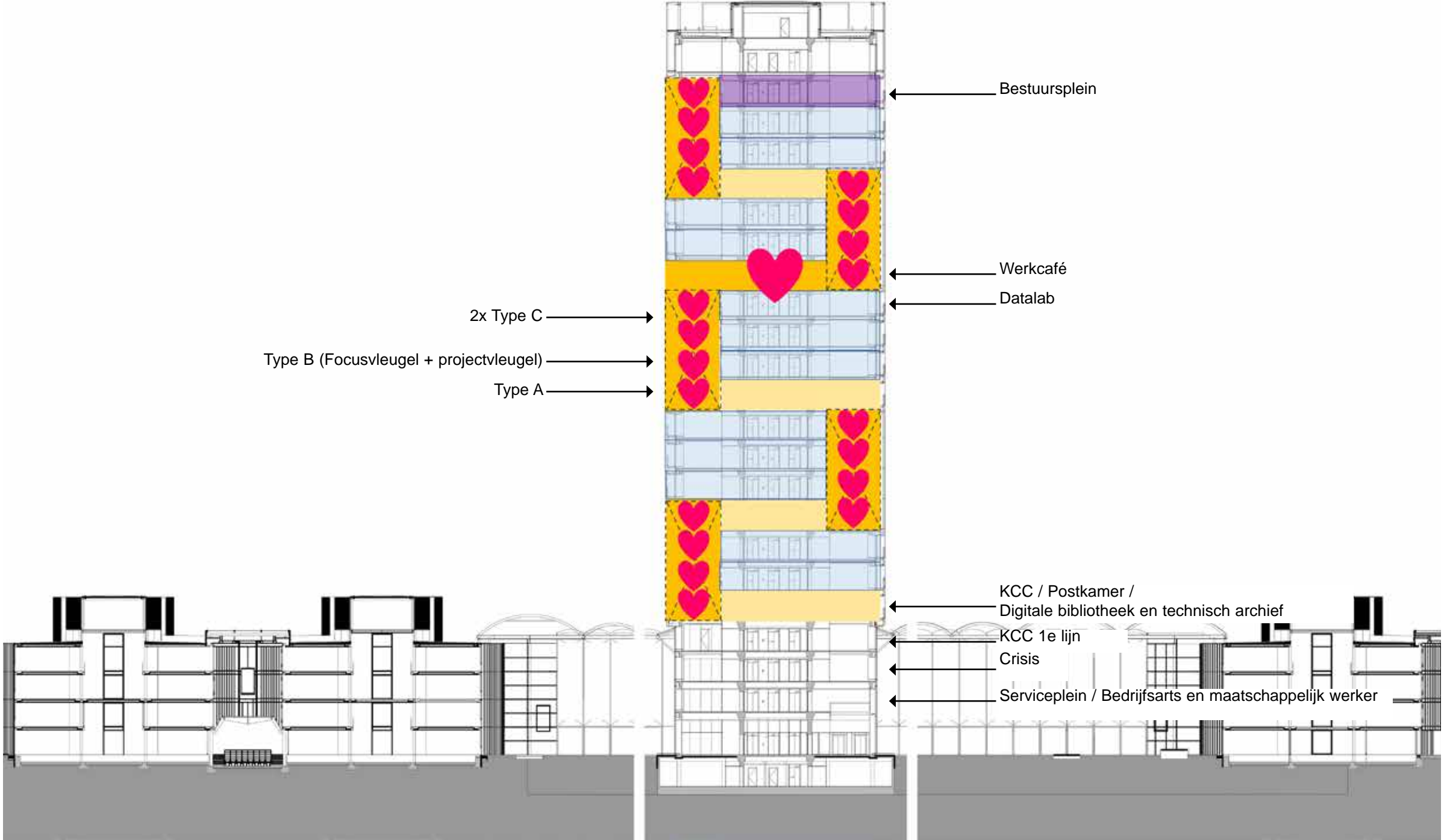
kantoren laagbouw

2e verdieping





kantoren hoogbouw





opgave

scope project

inbreiding entreegebied en nieuwe verbindende delen met ontmoetingsplein en event space

- **aanpassen en/of aanleggen binnentuinen**
- **herindeling kantoorverdiepingen inclusief specials**
- **nieuw vergadercentrum**
- **verduurzaaming van het pand**
- **vernieuwen/vervangen van installaties** (onder andere beveiligingssystemen, waterinstallaties, koude/warmte, luchtbehandelingskasten, pompen en douchesystemen, verlichting, regel- en meettechniek);
- **gedeeltelijk vervangen van alle sanitaire groepen**
- **nieuw overdekte fietsenstalling**
- **renovatie en herindeling grootkeuken**
- **tijdelijke functionerende meldkamer in kelder**

opgave installaties



entreegebied - uitgebreid
ontvangen - overgangsklimaat

convectoren uitbreiden
vloerverwarming uitbreiden
ETFE-kussens vervangen
natuurlijke ventilatie

toren & laagbouw - bestaand
werken - kantoor klimaat

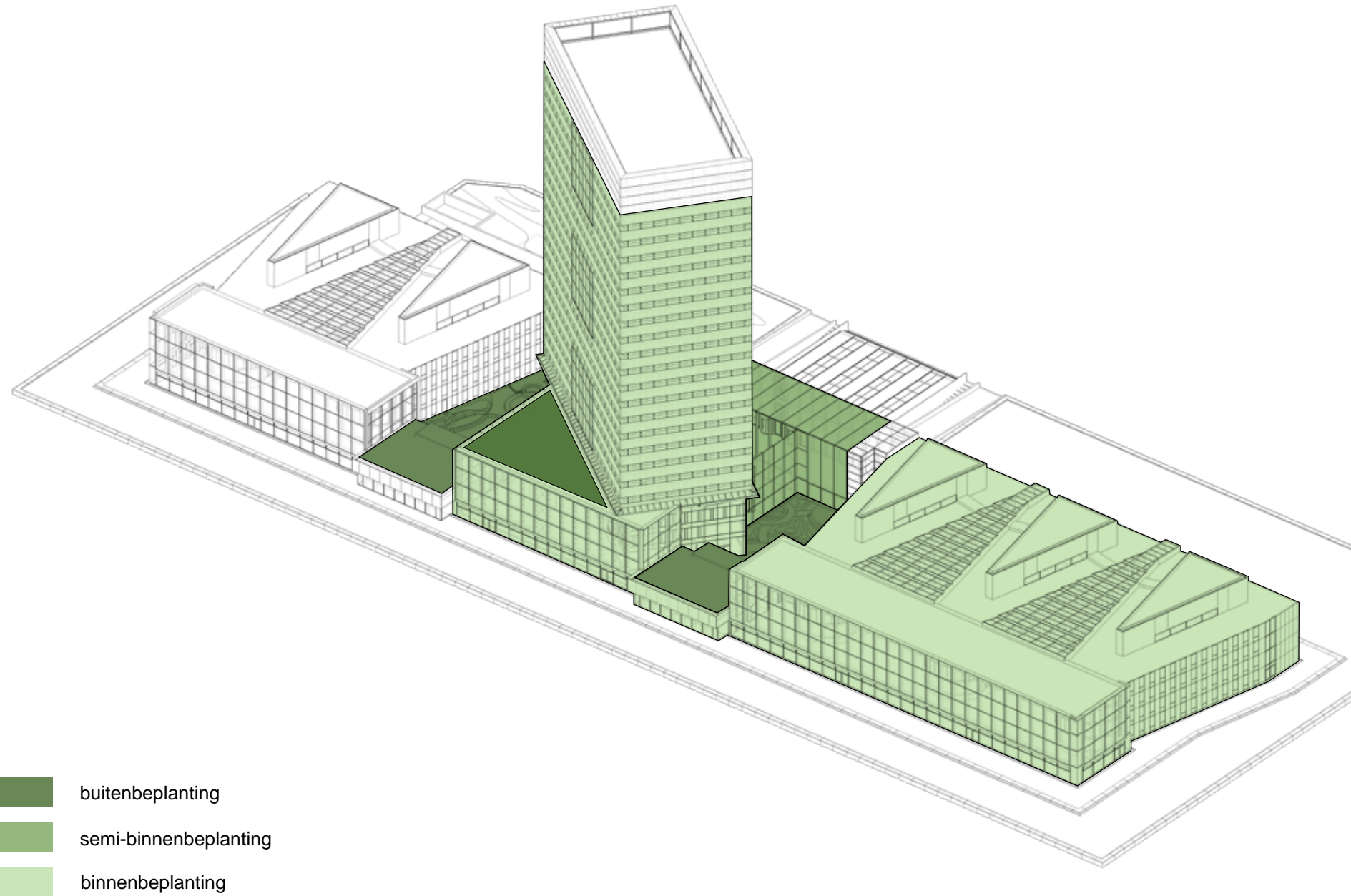
convectoren als bestaand
upgrade ventilatie en aanpassing
klimaatplafond t.b.v. nieuwe inrichting
nieuwe LED-verlichting in gehele
gebouw

grand café serre - nieuw
ontmoeten en ontspannen - multiklimaat

ventilatorconvectoren voor verse lucht, warmte en koude
actieve vloerkoeling en -verwarming
spuien t.b.v. zomerwarmte via gevel en rok
hollandse klimaatgevel

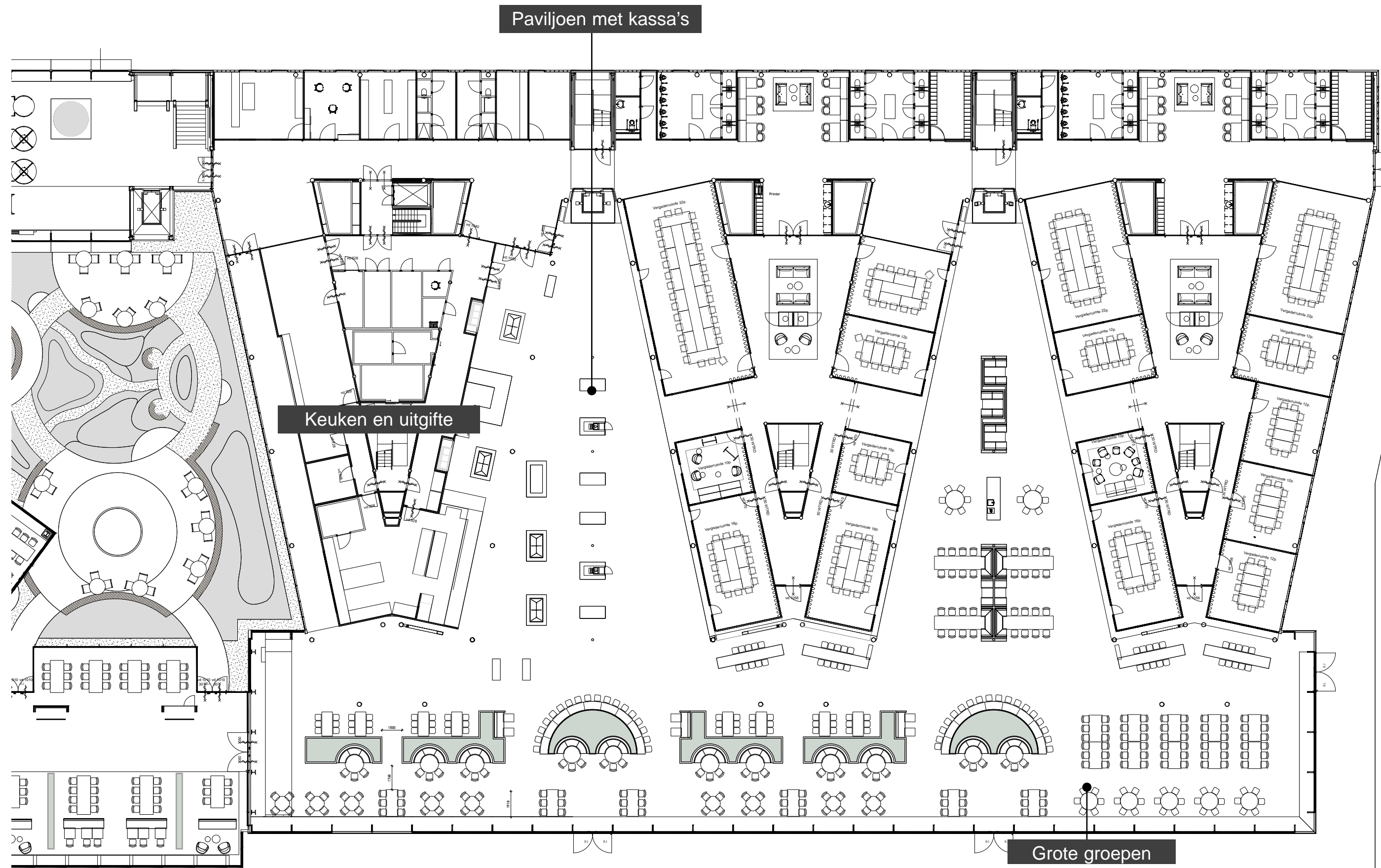
opgave

inrichting patio's



opgave

keuken en restaurant





constructie



tapijt



persroosters



akoestische baffles



houten vloer

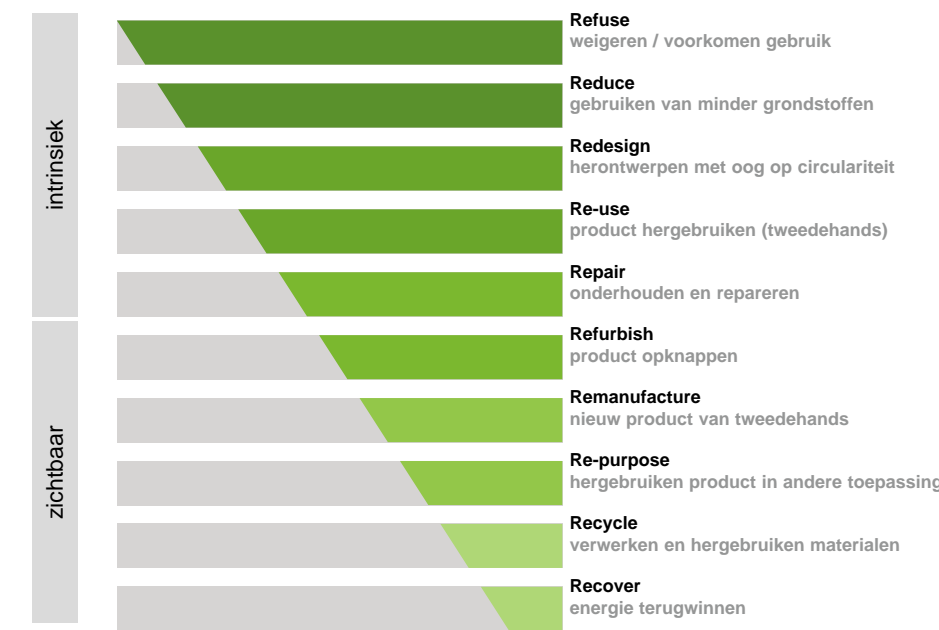


systemwanden

opgave

circulariteit - focus op hergebruik

- ontwerpen mét de r-ladder van boven naar beden
- hergebruik staalconstructie
- nieuwe indeling met grotendeels hergebruikte systeemwanden
- hergebruikt tapijt
- hergebruikte akoestische baffles
- persroosters hergebruikt in vast meubilair en pergola



opgave

circulariteit - toevoegingen biobased

constructie



whitewash vuren GLT

afwerkingen



lineair gegroefde panelen
berk plafondafwerking



micro geperforeerde panelen
berk wandafwerking



natural oak parket,
vloerafwerking



biobased terazzo,
vloerafwerking

vaste inrichting



hpl oak infinite ivory



opgave

bestekdocumenten

bestek incl. bijlage in concept

- controle documenten en verwerken opmerkingen
- vervangen verlichting voor LED en regeltechniek
- ontwerp fietsenstalling

BESTEK
Ten behoeve van het RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

Deel B.

Betreffende
Uitbreiding

Project
Ten behoeve van het RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

Besteknummer
Deel A.

Betreffende het werk:
Uitbreiding en verbouwing kantoorcomplex Westraven te Utrecht.

Datum:
Projectnummer: 1305.
Besteknummer:
Datum: 19-09-2025.

Dit bestek
teksten

Onder licentie

Printdatum

Dit bestek is opgesteld overeenkomstig de STABU-systematiek, met de online STABU2 Catalogus en de teksten uit het RRU 2012 (versie 2025) uitgave: 2025-1.

Onder licentienummer: 88.48.10.E.

Printdatum: 19-09-2025.

colofon

project

masterplan rijkswaterstaat westraven

fase

technisch ontwerp

opdrachtgever

rijksvastgoedbedrijf
korte voorhout 7
postbus 16169
2500 bd den haag

architectonisch ontwerp

architectenbureau cepezed
ezelsveldlaan 61
2611 rv delft
+31 15 2150000
post@cepezed.nl
www.cepezed.nl

interieurontwerp

hollandse nieuwe
verrijn stuartweg 3n
1112 aw diemen
info@hollandse-nieuwe.com
+31 20 6364950
www.hollandse-nieuwe.com

landschap & groenbeleving

moss amsterdam
danzigerbocht 55
1013 am amsterdam
info@moss.amsterdam
+31 85 0608065
www.moss.amsterdam

installatieontwerp

nelissen ingenieursbureau b.v.
larixplein 7
5616 vb eindhoven
+31 40 2484656
nelissen@nelissenbv.nl
www.nelissenbv.nl

**bouwfysica, akoestiek,
brandveiligheid en duurzaamheid**

dgmr
weerdjesstraat 70
6800 ad arnhem
+31 88 3467500
info@dgmr.nl
www.dgmr.nl

constructieontwerp

pieters bouwtechniek
poortweg 4j
2612 pa delft
+31 15 2190300
info.delft@pieters.net
www.pietersbouwtechniek.nl

bouwkostencalculatie

ingenieursbureau multical
schouwburgplein 30-34
3012 cl rotterdam
+31 10 4046350
postbus@multical.nl
www.multical.nl

copyright

© architectenbureau cepezed b.v.

disclaimer

De verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en gebaseerd op verkregen informatie.



Aanbesteding

Tjerk Bultman, inkoopadviseur RVB



Geschiktheidseisen

... t.b.v. technische bekwaamheid (bij aanmelding)

- › Klimaattechniek | referentie
- › Elektrotechniek, beveiliging en data & ICT | referentie
- › Interieur | referentie
- › Houtbouw | referentie

... t.b.v. beroepsbekwaamheid (na verzoek)

- › ISO 9001 o.g. | certificaat kwaliteitsmanagementsysteem
- › VCA** o.g. | certificaat veiligheidsmanagementsysteem



Selectiecriteria

Bij aanmelding

- › 1. Fasering en coördinatie | referentie + toelichting | 65%
- › 2. Duurzaamheid en circulariteit | referentie + toelichting | 35%

- › Beoordelingscijfer: 0 t/m 5
- › Dialoog met hoogste drie beoordeelde aanmeldingen



Dialogo

- › Deze procedure wordt toegepast vanwege het belang om met gegadigden de risico's en uitdagingen van de **gefaseerde renovatie** in dialoog te kunnen doorgronden. Het pand Westraven is voor Rijkswaterstaat een **kritische werkomgeving die gedurende de uitvoering in bedrijf blijft**.



Dialogofase

1 individuele inlichtingenbijeenkomst dialogofase

1 dialooggesprek van 4 uur

Meerdere schouwmogelijkheden

Onderwerpen en producten (OG)

- › Doorgang primair proces
- › Fasering
- › Financiële toets
- › Circulaire kansen

Tegemoetkoming inschrijvingskosten

- › €50K per geldige inschrijving



Gunningscriteria

Financieel gunningscriterium

1. Prijs | Inschrijvingsbiljet, inschrijvingsbegroting, model K

Kwalitatieve gunningscriteria:

2. Fasering en planning | Plan van aanpak + planning | €16 mio

3. Circulariteit | Ingevuld Materialenoverzicht + toelichting | €8 mio

Fictieve inschrijvingsom = Inschrijvingsom – totale kwaliteitswaarde



Contractdocumenten

Contract

- › Bestek UAV-2012 versie 2025
- › Uitvoeringsontwerp, realisatie, nazorg en overdracht
- › Uiterste opleverdatum is december 2028

Herzieningsclausules

- A. Aanpassingen gebruiker(s) in huisvesting
- B. ICT
- C. Smart-building
- D. STG-ruimte
- E. Vergunningen



Planning aanmeld- en selectiefase

Omschrijving	Datum
Inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase	14 oktober 2025, 10:00 uur
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	22 oktober 2025, 23:59 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase	27 oktober 2025
Sluitingsdatum indienen aanmelding	6 november 2025, 09:59 uur
Mededeling selectiebeslissing & beroepsperiode tegen selectiebeslissing (7 kalenderdagen)	26 november 2025
Versturen uitnodiging tot deelneming aan de dialoog	5 december 2025



Planning dialoog- en inschrijvingsfase

Omschrijving	Datum
Individuele inlichtingenbijeenkomst per gegadigde als start dialoog- en inschrijvingsfase en bezoek van de locatie	15 of 16 december 2025, tijdstip per partij volgt
Tweede gelegenheid tot schouw	14 januari 2026, 10:00
Uiterste datum indienen verzoeken om eerste nadere inlichtingen dialoofase	16 januari 2026, 23:59
Publicatie eerste Nota van Inlichtingen dialoofase	23 januari 2026
Indienen agendapunten, (concept) dialoogproducten en opgave deelnemers eerste dialooggesprek	28 januari 2026, 13:00 (uiterlijk)
Uiterste datum indienen verzoeken om tweede en definitieve nadere inlichtingen dialoofase	13 februari 2026, 23:59
Publicatie tweede en definitieve Nota van Inlichtingen dialoofase	20 februari 2026
Dialooggesprek per geselecteerde gegadigde en derde gelegenheid tot schouw	2, 3 of 4 februari 2026, tijdstip per partij volgt
Beëindiging dialoog & Versturen uitnodiging tot inschrijving	27 februari 2026
Sluitingsdatum indienen inschrijving	19 maart 2026, 12:59 uur
Mededeling gunningsbeslissing & beroepsperiode tegen gunningsbeslissing (20 kalenderdagen)	9 april 2026
Opdrachtverstrekking & ondertekenen overeenkomst	30 april 2026



Vragen en afronding

Officiële vragen en beantwoording verloopt via de Vraag & Antwoord module in de TenderNed omgeving.

Dank voor uw aandacht



Overzicht deelnemers inlichtingenbijeenkomst

Marktpartijen

- › Marc Kusters, Hegeman Bouw & Infra
- › Koen Jagers, Kuipers Projecten
- › Hans Molenaar, Kropman
- › Onno Soetekouw, Hanab Installation Technology
- › Raymond Aronds, Celsius Benelux
- › Frank Homburg, Bouwbedrijf Pennings
- › Mariëlle van de Pol, Dura Vermeer
- › Jordi Groenenberg, Bouter
- › Johan Louwerse, Donker Groep

Marktpartijen

- › Ronny van Boekel, Bouwbedrijf Pennings
- › Ronald Geuverink, Bouter
- › Ceciel Schwartzenberg, EQUANS

Namens aanbestedende dienst

- › Lizanne Megens, RWS
- › Peter van den Heuvel, cepezed
- › Jeroen van de Velde, RVB
- › Simone van der Linden, RVB
- › Tjerk Bultman, RVB