



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Rijkskantoor Monarch IV

**Inlichtingenbijeenkomst
Aanmeldingsfase**

21 november 2024



Agenda

- Voorstellen Projectteam RVB
- Projectintroductie
- Ontwerpboek
- Tweefasen Aanpak
- Aanbestedingsprocedure
- Afsluiting
- Napraten & netwerken



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Projectintroductie

Projectmanager



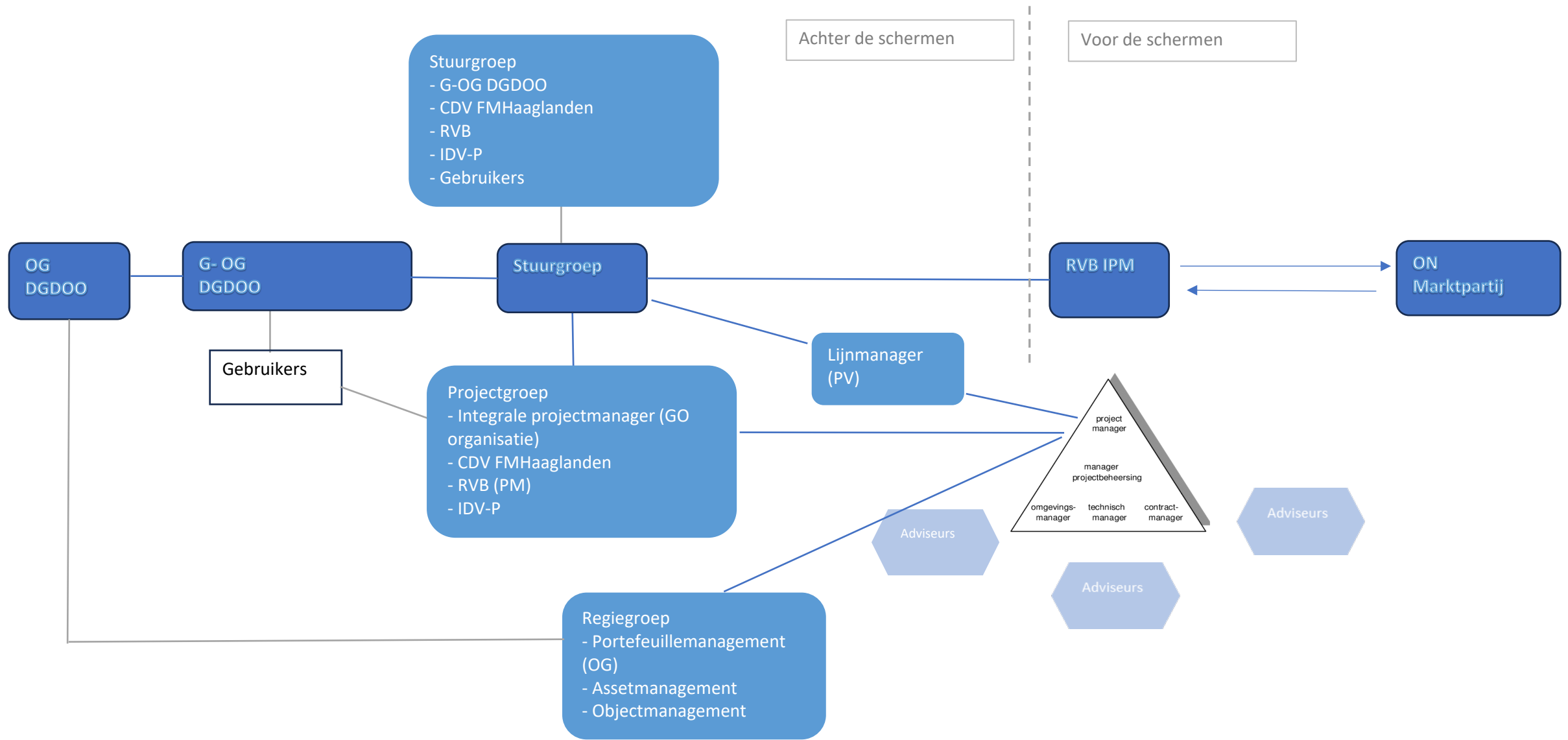
RVB team

Integraal Projectmanagement Team

- Contractmanager DB-fase
- Technisch manager
- Omgevingsmanager
- Manager projectbeheersing
- Projectmanager

Teamleden

- Contractmanager M-fase
- Inkoopadviseur
- Architect



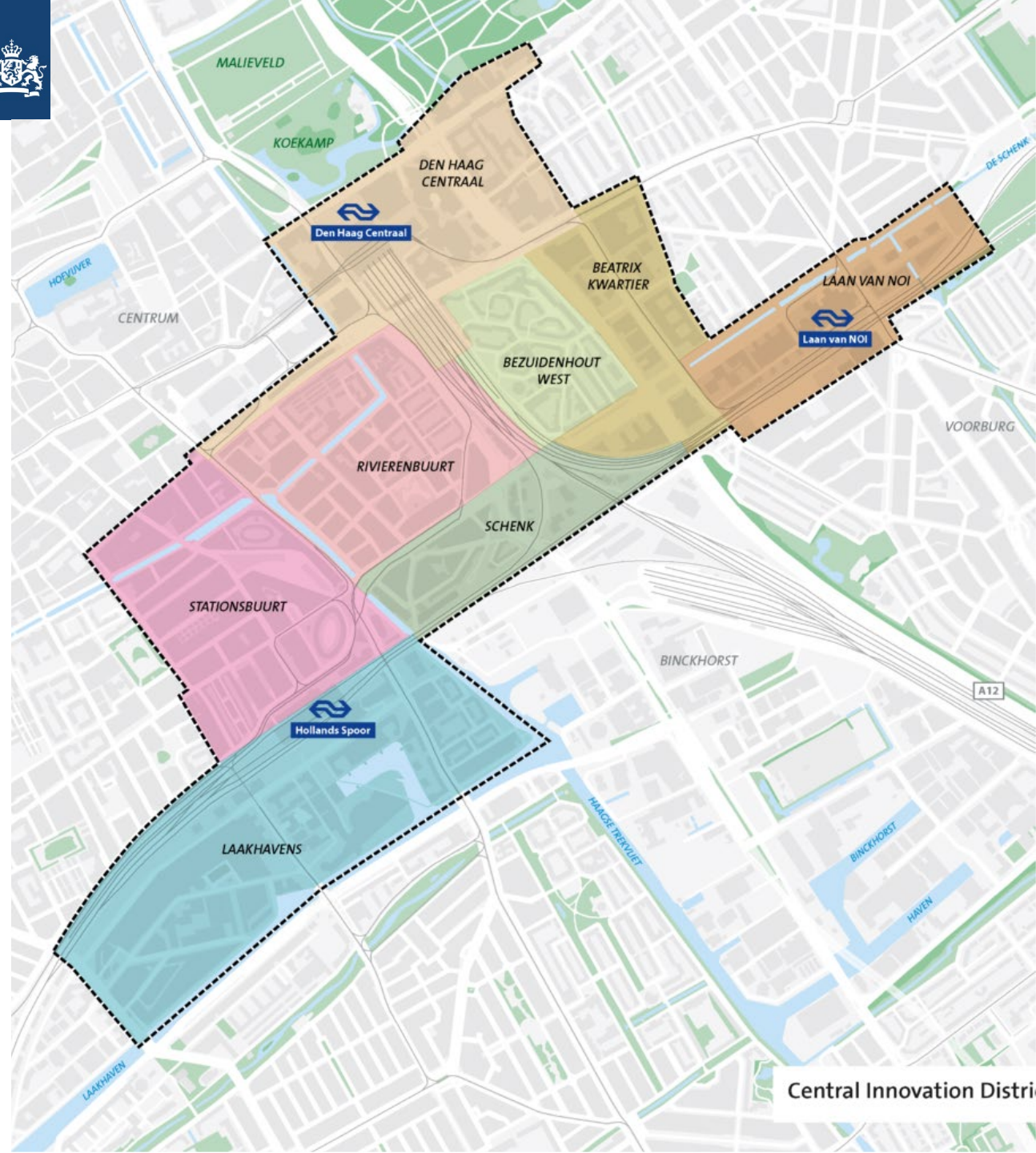


Central Innovation District (CID) Den Haag

- Deelgebied Beatrixkwartier



Maquette van het Central Innovation District in het stadhuis



Central Innovation District

Vier RVB projecten bij elkaar in het Beatrixkwartier



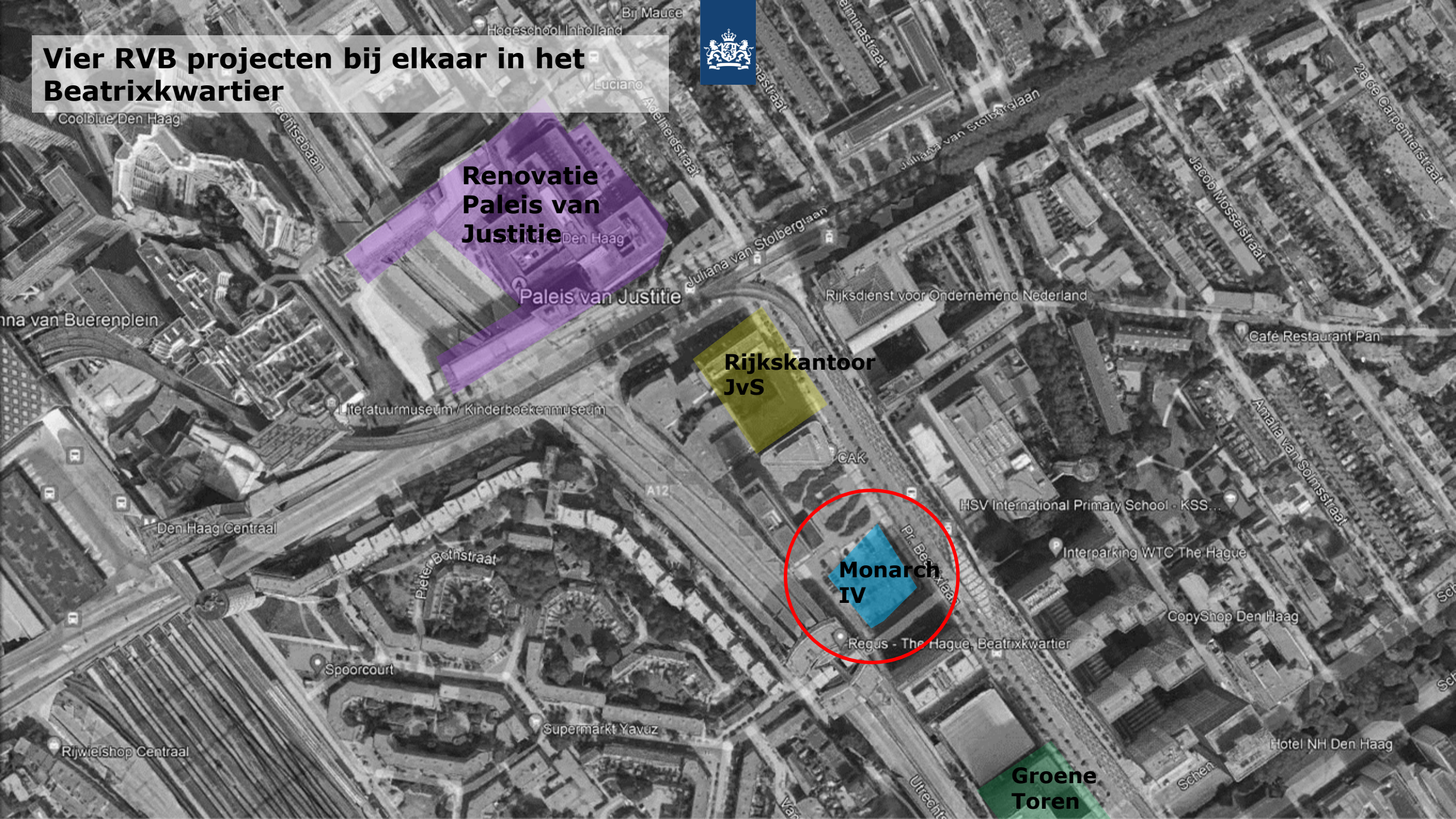
**Renovatie
Paleis van
Justitie**

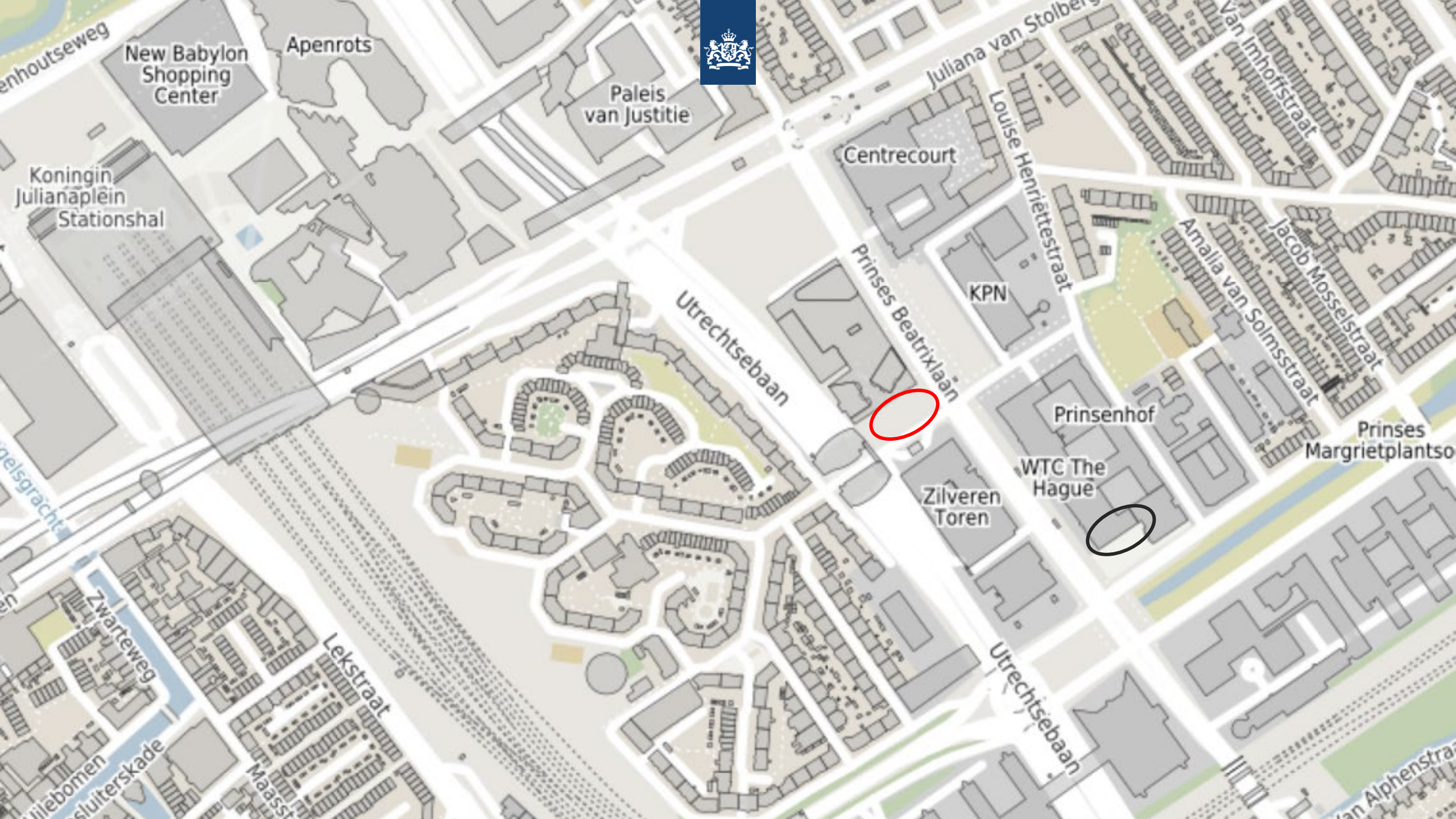
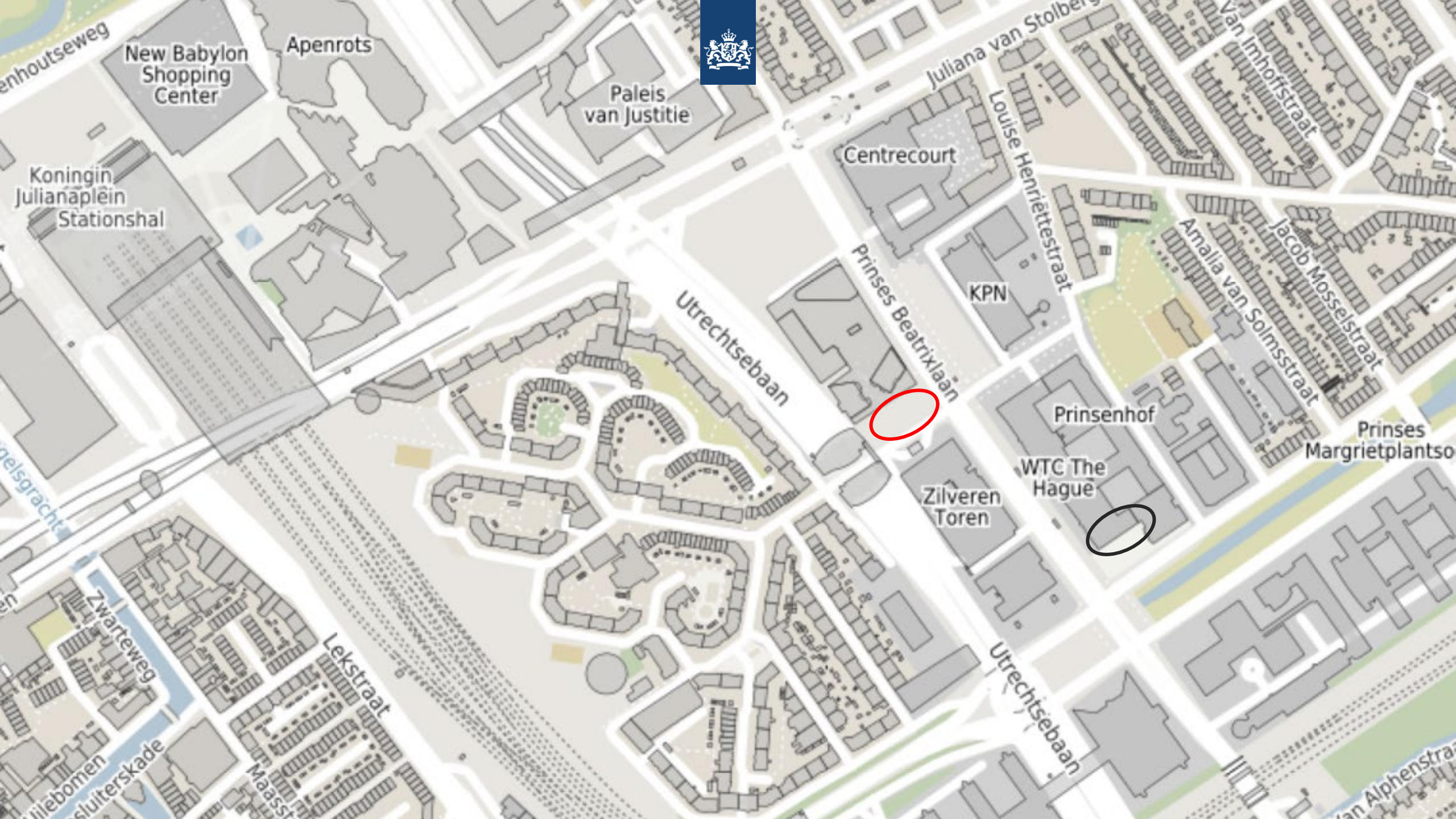
Paleis van Justitie

**Rijkskantoor
JvS**

**Monarch
IV**

**Groene
Toren**









Aandachtspunten uit omgeving

- Hoogstedelijke omgeving (A12/Utrechtsebaan, Randstadrail, Pr. Beatrixlaan);
- J.P. Coenstraat als wijkontsluitingsweg voor Bezuidenhout West;
- Nabijheid van twee woontorens van Monarch III;
- Te maken koppeling met parkeergarage Monarch I, II, III;
- Lopende BOPA vergunningsprocedure voor het opschuiven van de in en -uitrit van de parkeergarage Monarch;
- Gemeente Den Haag - Ontwikkelvisie Beatrixkwartier: Monarch IV past hierbinnen.

Projecten website

Overzicht - RVB in het Beatrixkwartier - Rijksvastgoedbedrijf community

De projecten



Paleis van Justitie Den Haag

Delen van het Paleis van Justitie zijn gebouwd in de jaren 70 en jaren 90. Het gebouw is van binnen en buiten niet meer van nu. Zo is het Paleis bijvoorbeeld niet energiezuinig en moet er rond het gebouw meer gedaan worden om rekening te houden met klimaatverandering, insecten, vogels en planten. Tijd voor een grondige vernieuwbouw. [Lees meer](#)



De Monarch IV, Den Haag

Het Rijksvastgoedbedrijf gaat vanaf 2025 op de parkeerplaats op de hoek van de Jan Pieterszoon Coenstraat en de Prinses Beatrixlaan een rijkskantoor bouwen: Monarch IV. Het gebouw wordt zoveel mogelijk gemaakt van hout en de bouw zal volgens de nieuwe duurzaamheidseisen van het Rijksvastgoedbedrijf worden gedaan. Het wordt daarmee het eerste houten hoogbouwproject (72 meter hoog) in Den Haag. [Lees meer](#)

Juliana van Stolberglaan, Den Haag

Op de plek waar het voormalig Koninklijke Conservatorium was komen twee nieuwe kantoren te staan. Een toren van het Rijksvastgoedbedrijf, en het hoofdkantoor van de ANWB. Het Rijksvastgoedbedrijf is bezig met het ontwerp van dit nieuwe duurzame rijkskantoor. Het idee is nu dat er een stadslobby komt op de begane grond en 1e etage. Dit wordt een openbaar toegankelijke plek. Ook komt er een openbaar park naast het kantoor. [Lees meer](#)

The screenshot shows the 'Projecten' website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Home', 'Tijdslijn', 'Mijn...', 'Projecten' (selected), 'Wie is wie?', 'Kalender', 'Zoek', and a '+' button. Below the navigation bar, there is a section titled 'Project in uitvoering' with a sub-header 'Rijksvastgoedbedrijf in het Beatrixkwartier'. The main content area contains a text block describing the projects and a map of the Beatrixkwartier. The text block states: 'Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft vier duurzame projecten op stapel staan in het Beatrixkwartier. Deze projecten zijn onderdeel van de plannen van de gemeente voor het gebied dat het Central Innovation District (CID) heet. Dit gebied, tussen de drie Haagse stations in, gaat de komende twintig jaar groeien en het moet er groener worden. Het CID wordt het economisch hart van de stad. Zo komen er nieuwe woningen, kantoren, scholen, winkels en plekken om te ontspannen. Via deze website houden we u graag op de hoogte van de ontwikkelingen van de projecten die het RVB ontwikkelt in het Beatrixkwartier.' The map shows the location of the projects in the Beatrixkwartier, with a legend indicating: 'Paleis van Justitie' (yellow), 'Rijkskantoor Juliana van Stolberglaan' (blue), and 'Rijkskantoor Monarch IV' (pink). The map also shows the surrounding streets: 'Juliana van Stolberglaan', 'Prinses Beatrixlaan', and 'Utrechtstraat'.



Rijkskantoor Monarch IV

- Standaard Rijkskantoor
- Hoogte 72 meter, 20 verdiepingen
- Oppervlakte 17.500 m² + 2 laagspareerkelder
- Duurzaam
 - CO₂-equivalent
 - MPG
 - Percentage houtbouw
- Veilig



Rijkskantoor Monarch IV

- Specifieke kenmerken
 - Hoogbouw in hout
 - Klein bouwplot
 - Doorlopende parkeergarage
- Planning
 - Dialog- inschrijvingsfase Q1 en Q2 2025
 - Inschrijving 9 juli 2025
 - Gunning en start opdracht na de zomer
 - Oplevering 20 juli 2029





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Ontwerpboek

Architect



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Ontwerpboek nieuwbouw Rijkskantoor, Beatrixlaan Den Haag

Rijkskantoor Monarch IV

01-11-2024

V01

V02

H01

1 Kern van de opgave

Doel 1:

Het tijdig realiseren van hoogwaardig, duurzaam en flexibel inzetbaar Rijkskantoor in Den Haag met hoogwaardige architectonische kwaliteit die een positieve impuls geeft aan de leefbaarheid van de omgeving en het welzijn van de gebruikers.

Doel 2:

De bouw en het gebruik van het gebouw levert een hoge bijdrage aan de klimaatdoelstellingen van 2030 en geeft de markt de mogelijkheid om te innoveren op duurzame technieken.

Doel 3:

Een snel, veilig en voorspoedig bouwproces op een klein bouwplot met oog voor aangrenzende woonwijken en verkeer.

Disclaimer bij het ontwerp

Met als doelstelling de inpassing af te stemmen met bevoegd gezag, houtbouw te stimuleren en een aansprekend rijkskantoor te realiseren heeft het Rijksvastgoedbedrijf een ontwerpboek opgesteld voor het rijkskantoor Monarch IV

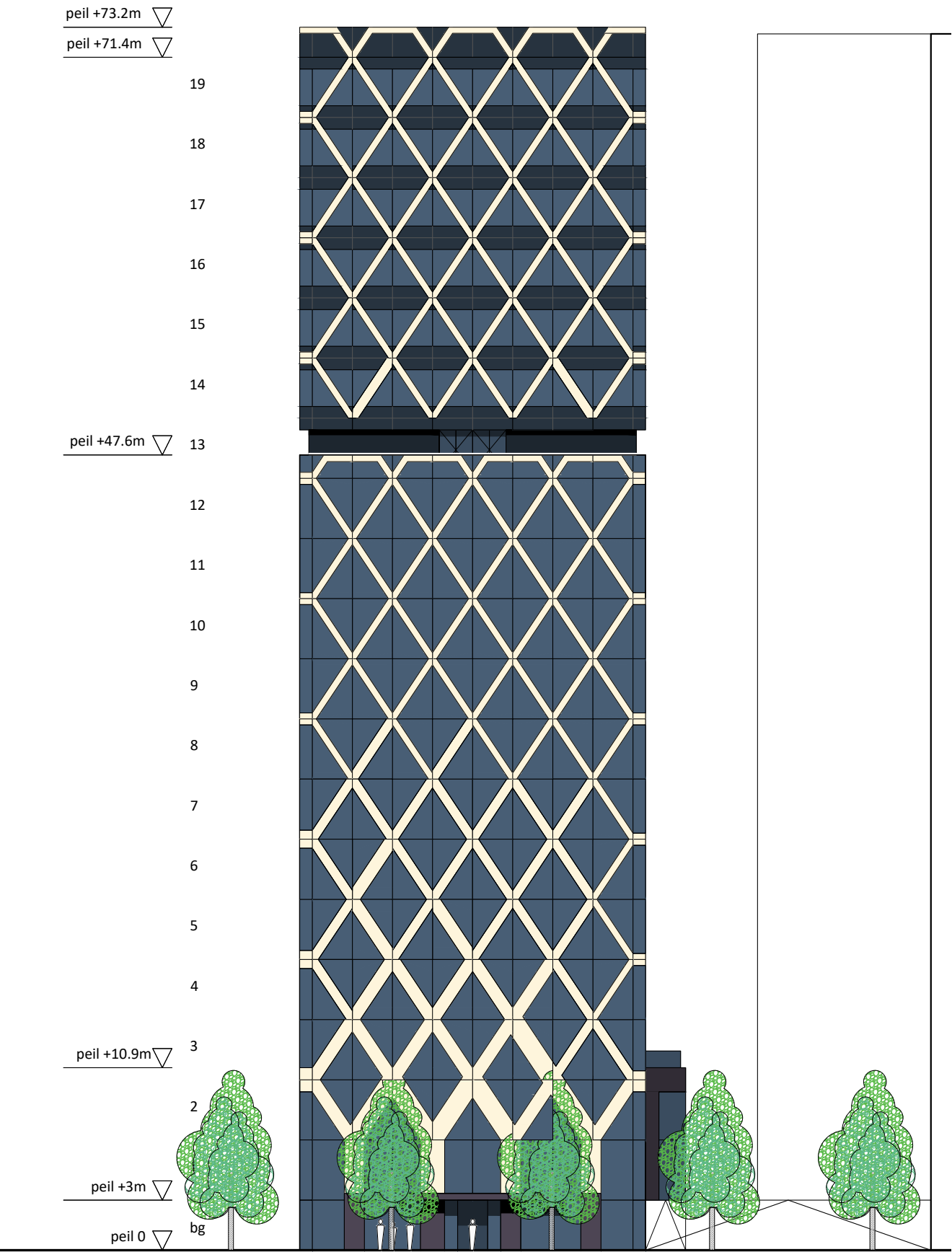
Het ontwerpboek en ondersteunende rapportages worden door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Een deel van de informatie uit deze documenten is door Opdrachtgever vertaald naar eisen in de Vraagspecificatie. Alle overige informatie in deze documenten, waaronder de tekst, schema's en afbeeldingen, alsmede berekeningen en/of ontwerprapportages geeft de ambitie weer van Opdrachtgever voor het project. Het door Opdrachtgever opgestelde ontwerp is niet integraal geverifieerd met de Vraagspecificatie. De Vraagspecificatie is te allen tijde leidend.

2 Uitgangspunten

2 Uitgangspunten

Haagse hoogbouw

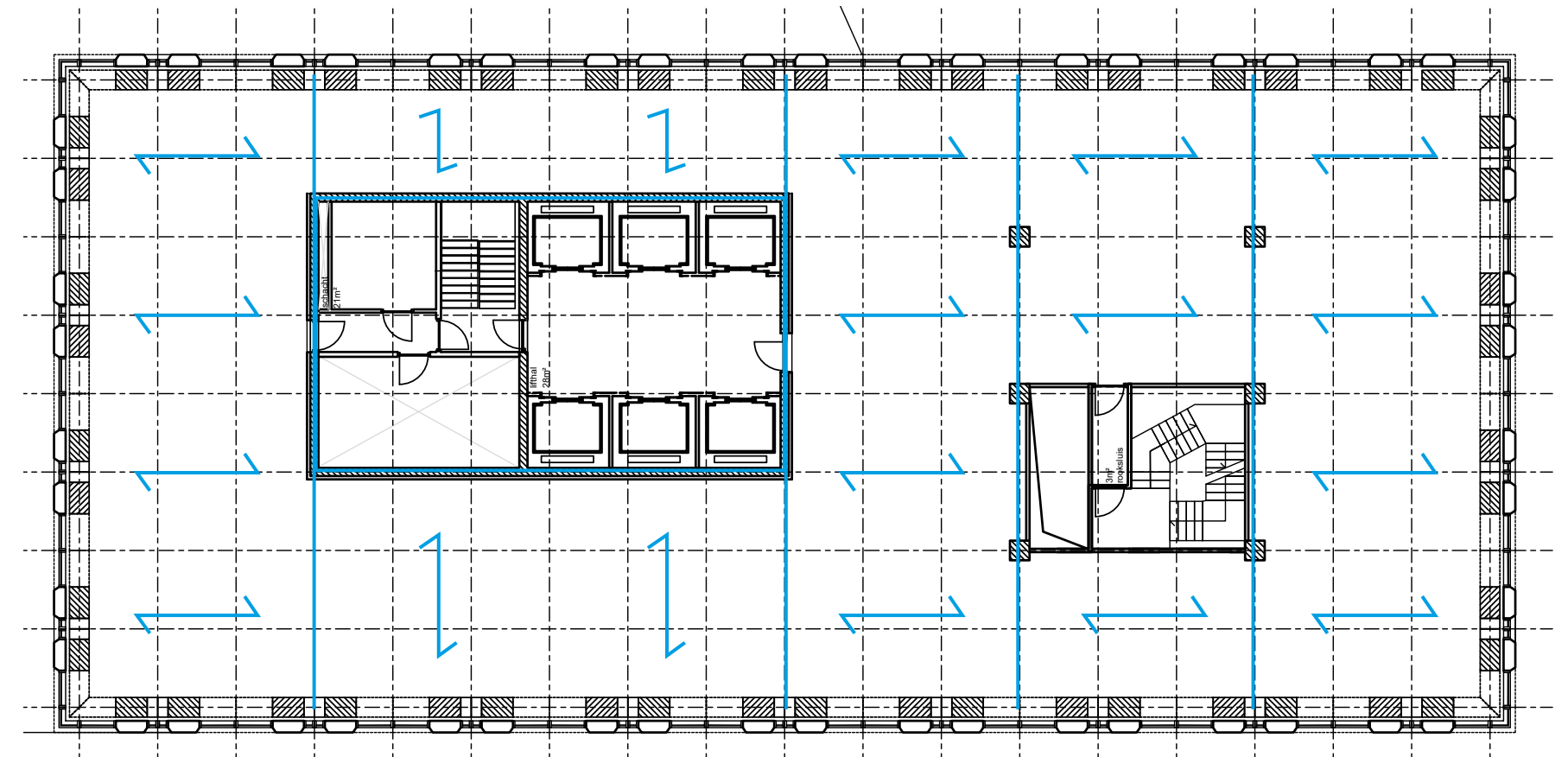
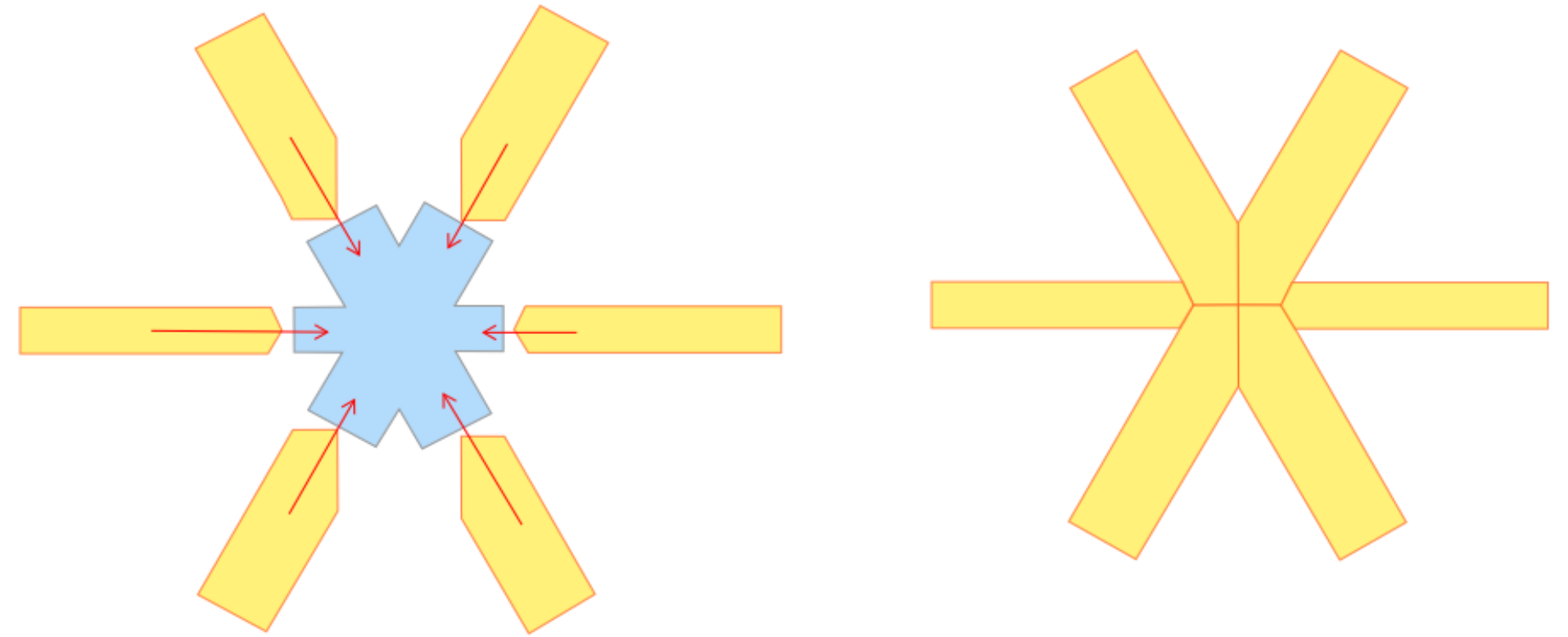
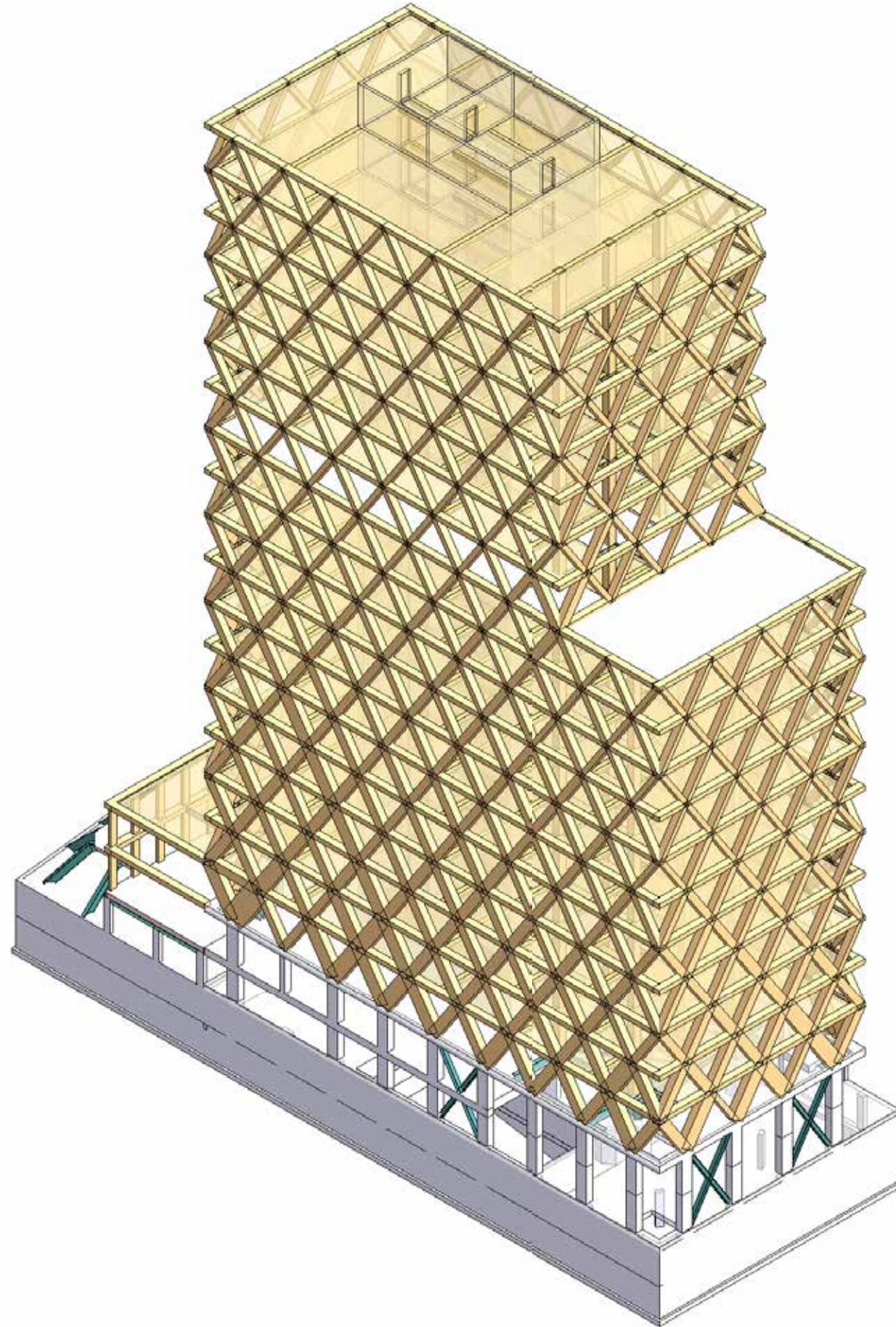
- nota eyeline en skyline
- stedelijke laag, toren en kroon
- maximale diagonalen
- levendige plint
- groene buitenruimtes
- bezonnings- en windnormen



Uitgangspunten

Houtbouw

- gevelbuisprincipe lijkt meest efficiënte constructie met hout
- dikte is per segment berekend en verjongd naar boven toe
- diagonalen geaccentueerd voor verticaliteit
- lichte bouw maakt grote elementen prefabriceren mogelijk
- CO2 reductie in vergelijking met betonstaalbouw is circa 45%



Uitgangspunten

Passend in context

- sequentie van middelhoge torens aan de Beatrixlaan
- rijk in compositie, terughoudend in kleur
- stedelijke laag visueel aansluitend bij Monarch III



Uitgangspunten

Situatie

- Onderdeel van de Monarch ontwikkeling aan de Beatrixlaan in Den Haag
- een hoogstedelijke compositie van middelhoge torens die kort op elkaar staan met schegvormige tussenruimtes
- Binnenplanse afwijking voor bouwen tot 72 meter
- Volumes afgestemd op Monarch III

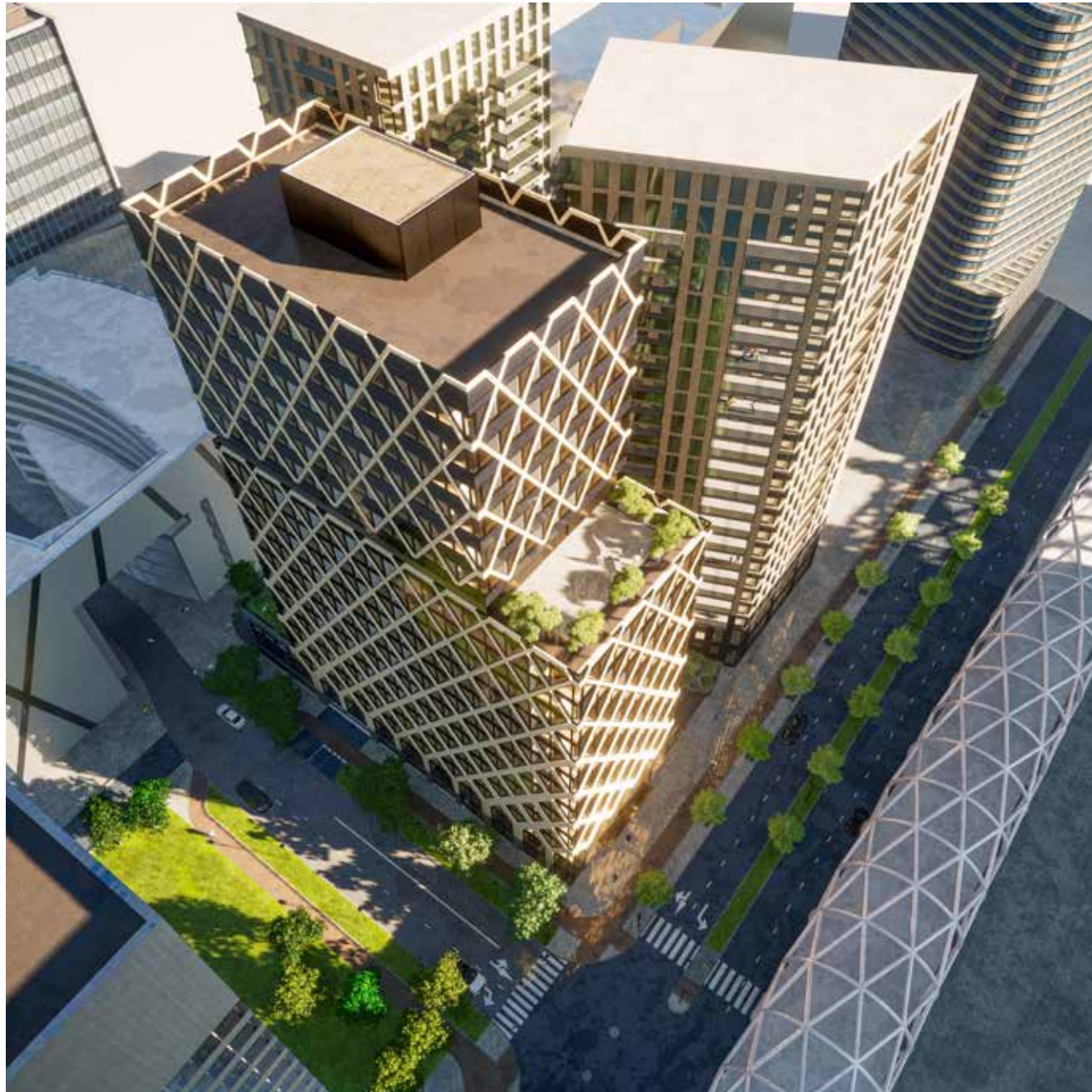
Met de gemeente Den Haag is de afgelopen jaren intensief overlegt om de toegestane bouwhoogte die het bestemmingsplan geeft op een voor de stad en omgeving acceptabele wijze te kunnen realiseren.





Situatie

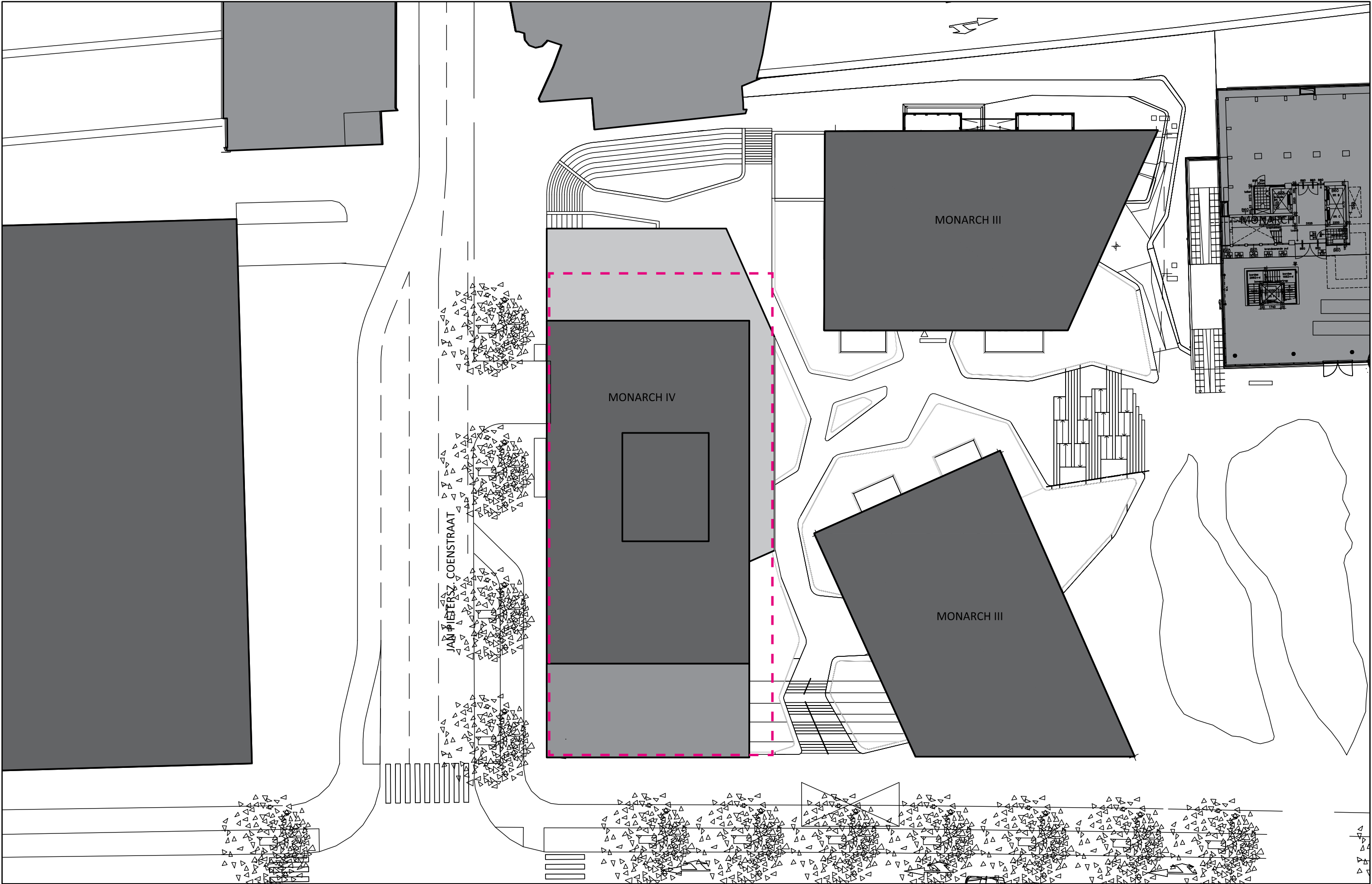
- compact ensemble met de woontorens Monarch III



Situatie

Onderdeel van de Monarch ontwikkeling aan de Beatrixlaan in Den Haag

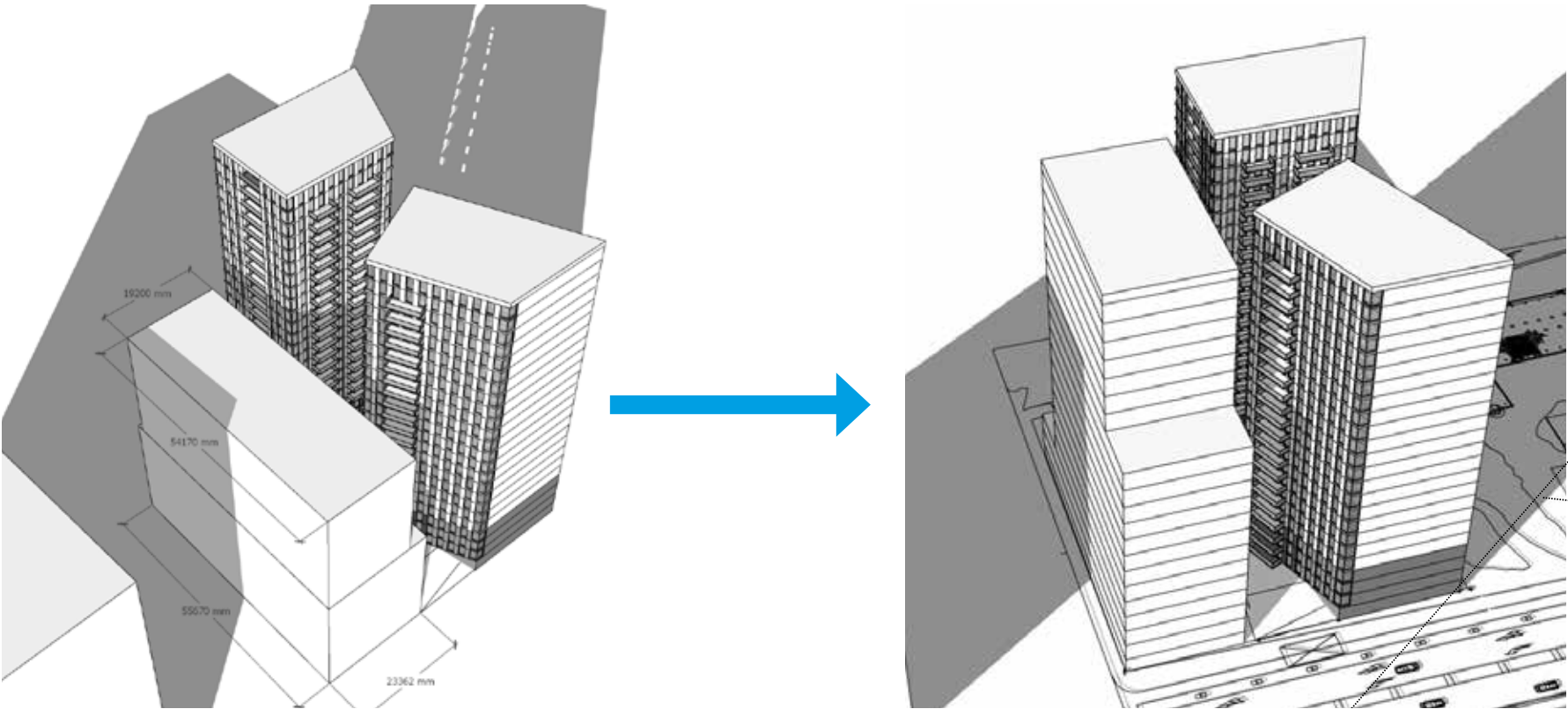
- een hoogstedelijke compositie van middelhoge torens die kort op elkaar staan met schegvormige tussenruimtes
- Binnenplanse afwijking voor bouwen tot 72 meter
- Volume geoptimaliseerd op daglicht en uitzicht Monarch III (kleiner en hoger)
- 17.536 ipv 21000m2 bvo



Bezonning

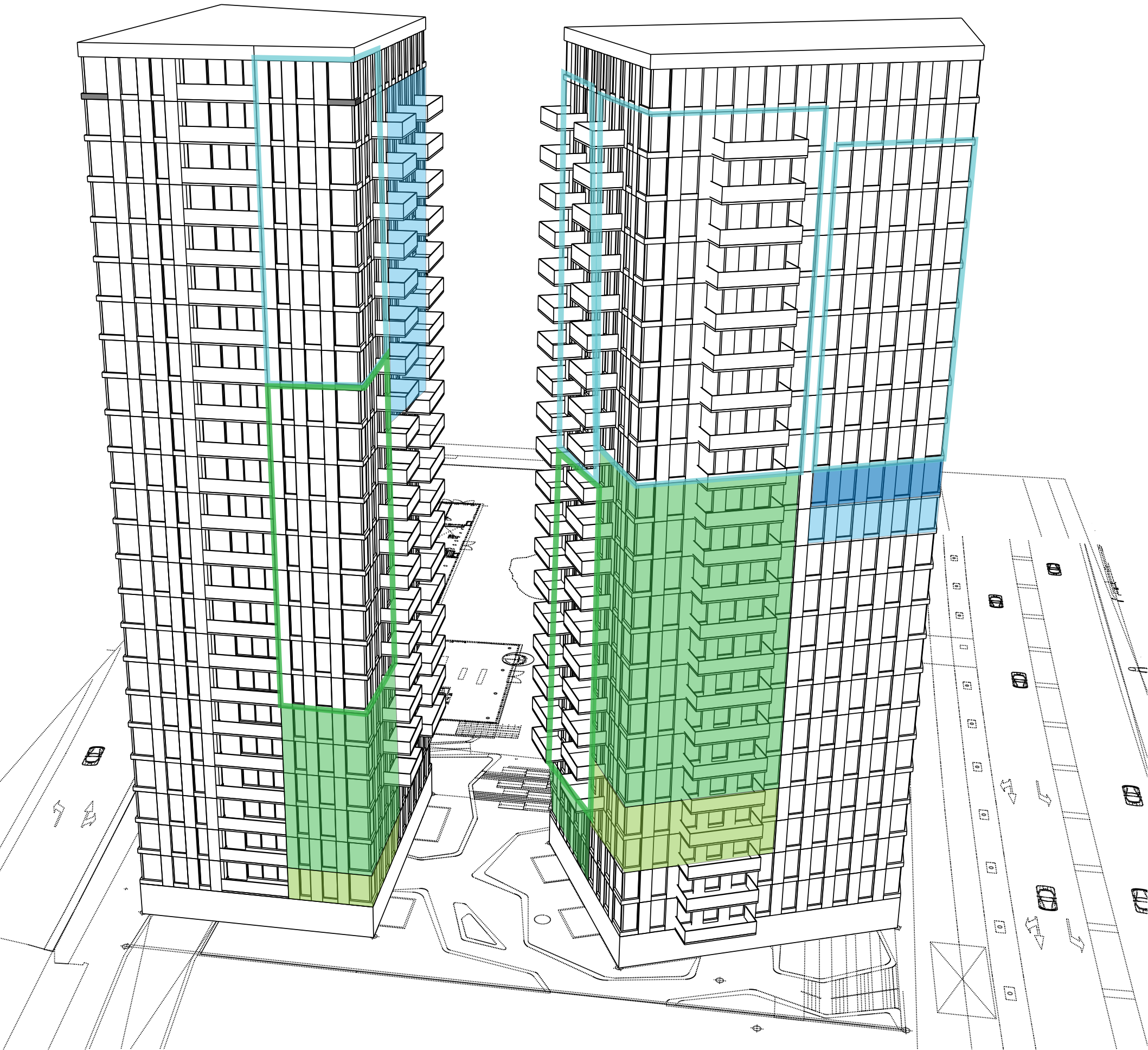
volume geoptimaliseerd op bezonning, kleiner dan toegestane footprint, tot 72 meter met een setback vanaf 47 meter

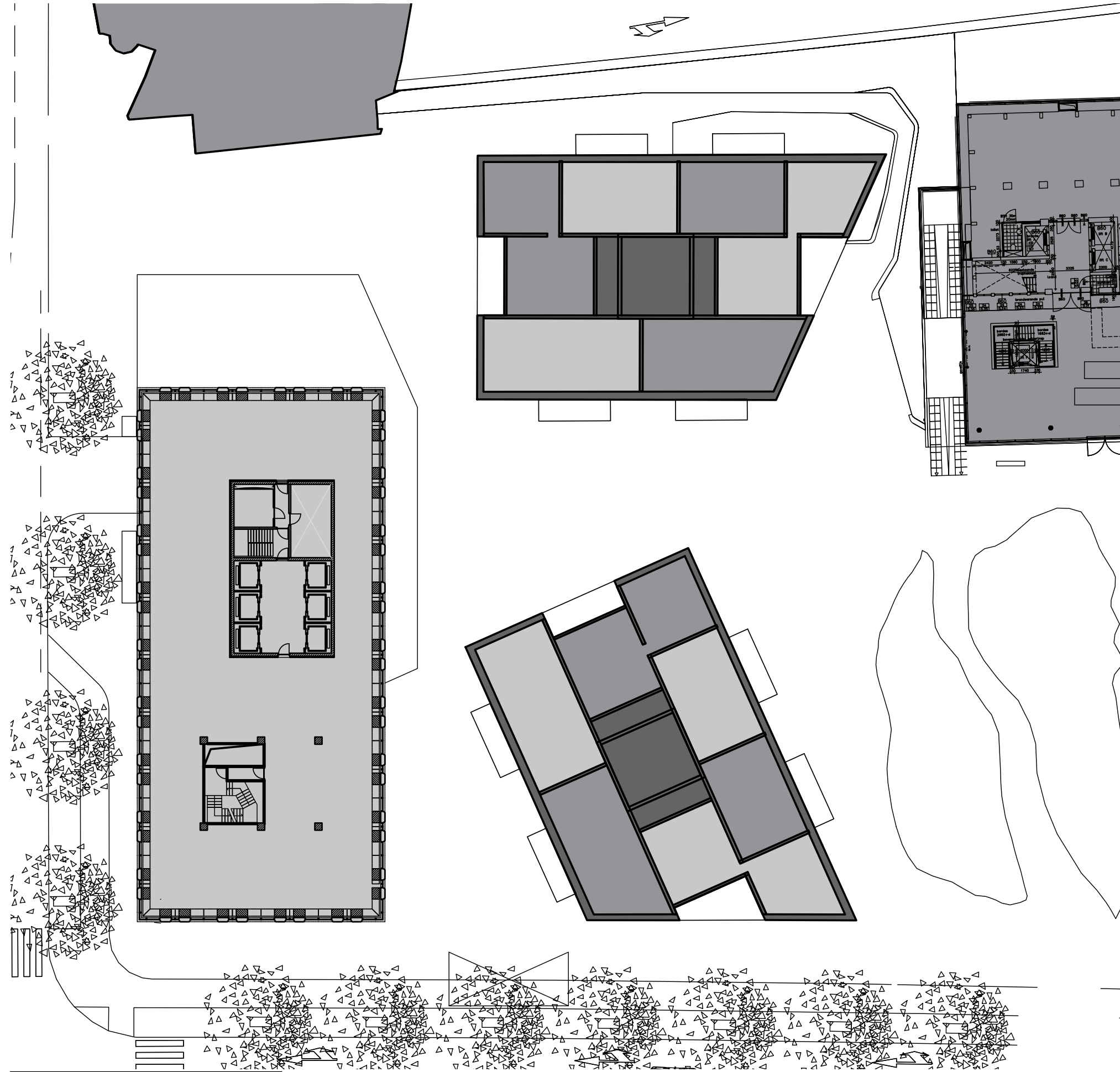
- meer appartementen onder de vijftig meter hoogte krijgen zon, appartementen boven de vijftig meter behouden voldoende zon



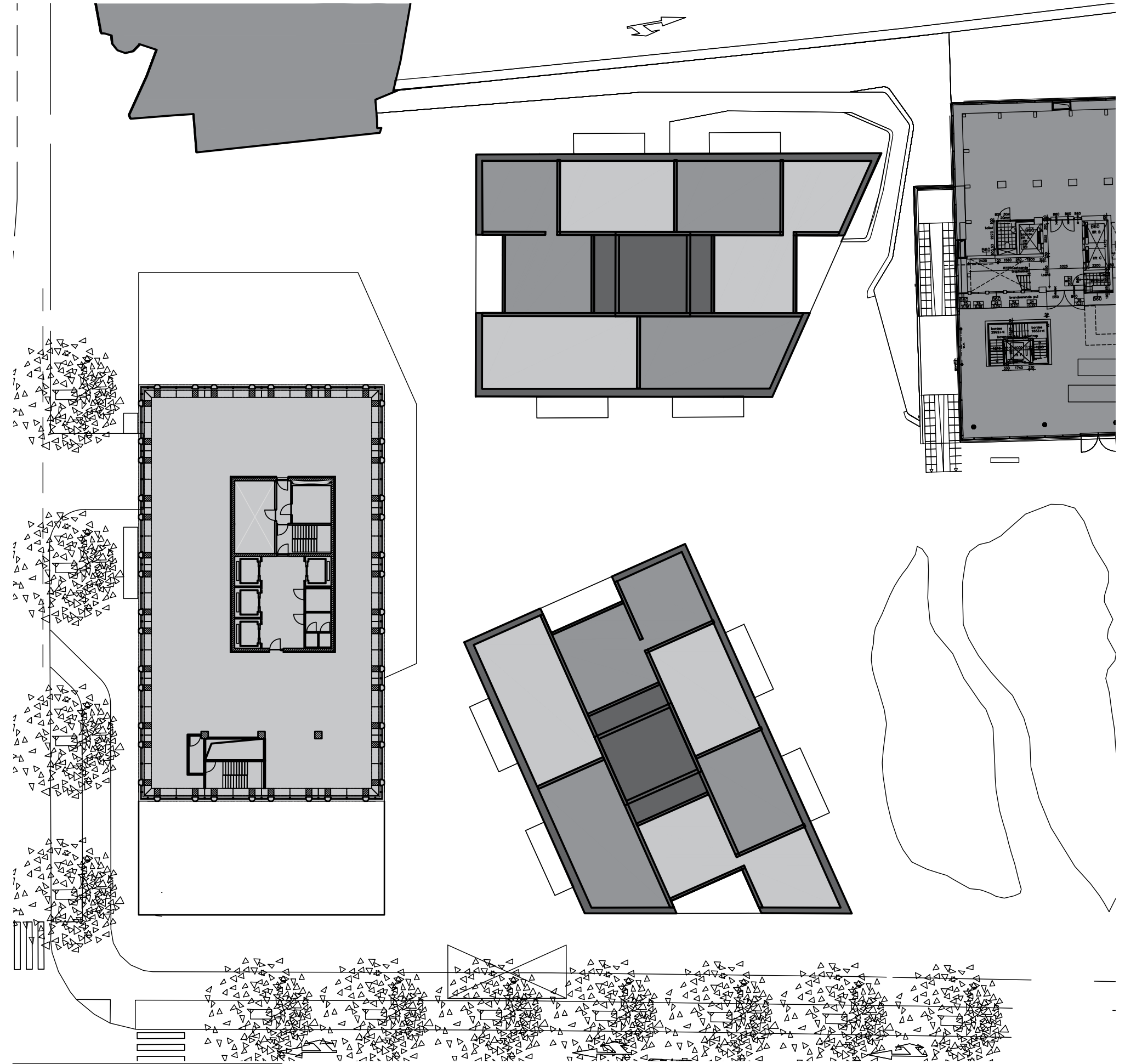
	zon neemt toe tot >2u waardoor woning aan norm gaat voldoen (16 apt)
	voldoet in beide scenario's niet maar zonne-uren nemen toe (3 apt)
	voldoet in beide scenario's niet, maar zonne-uren nemen verder af (10 apt)
	zon neemt af tot <2u. woning voldoet vanaf 23 februari (1apt)
	woning voldoet in beide scenario's, zonne-uren nemen af
	woning voldoet in beide scenario's, zonne-uren nemen toe
	geen verschil in zonne-uren

Vergelijking zonne-uren op 19 februari van het principe-ontwerp Monarch IV met een kleinere footprint en setback tot 72 meter en een conform bouwbesluit maximaal toegestaan volume tot 50 meter.





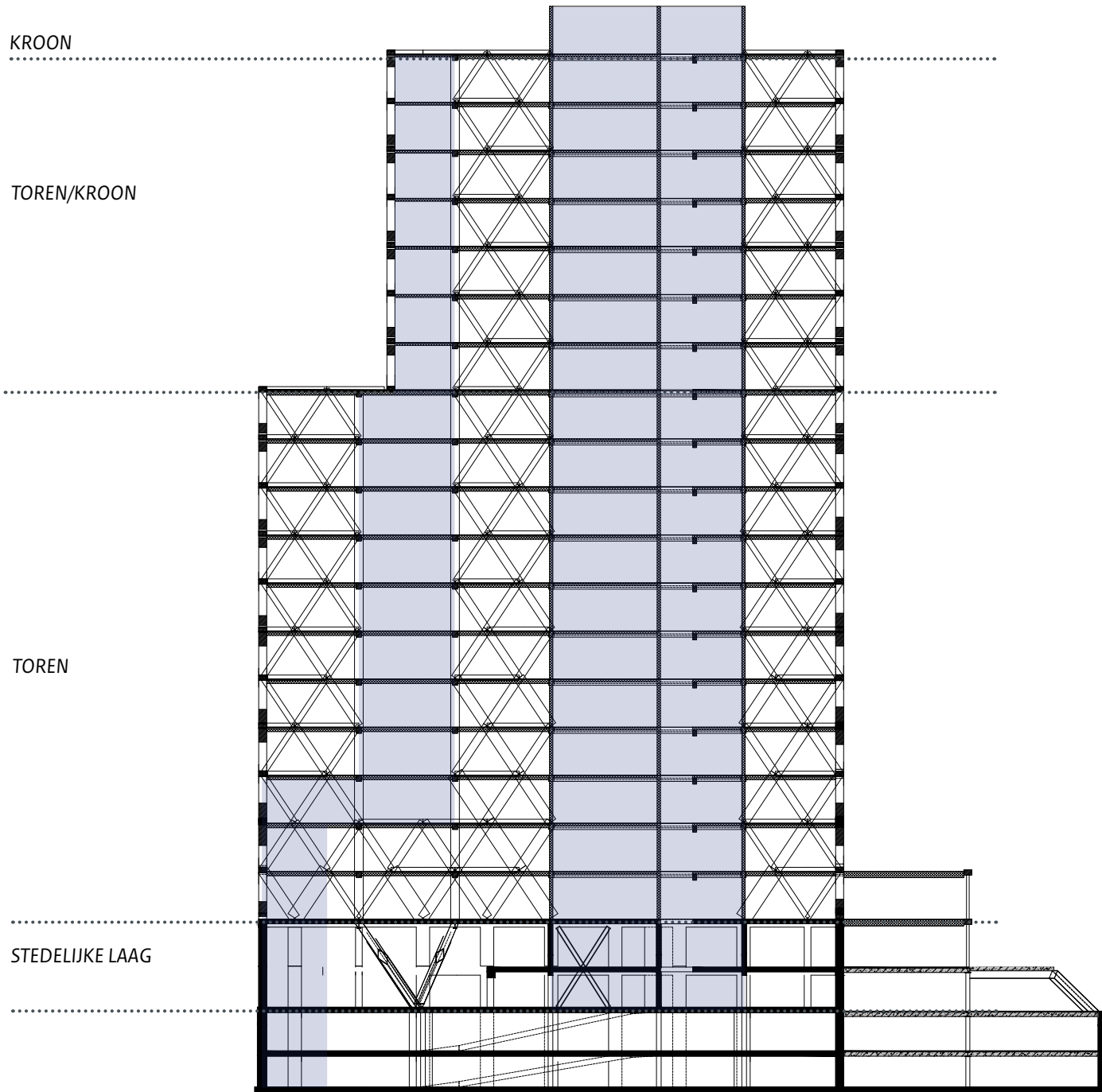
situatie vanaf 10 meter hoogte tot 47 meter hoogte



situatie vanaf 47 meter hoogte tot 72 meter hoogte

Programma

- 20 lagen en twee parkeerlagen
- 72 meter hoog,
- 17.536m2 bvo
- kleinere verdiepingen vanaf 47 meter

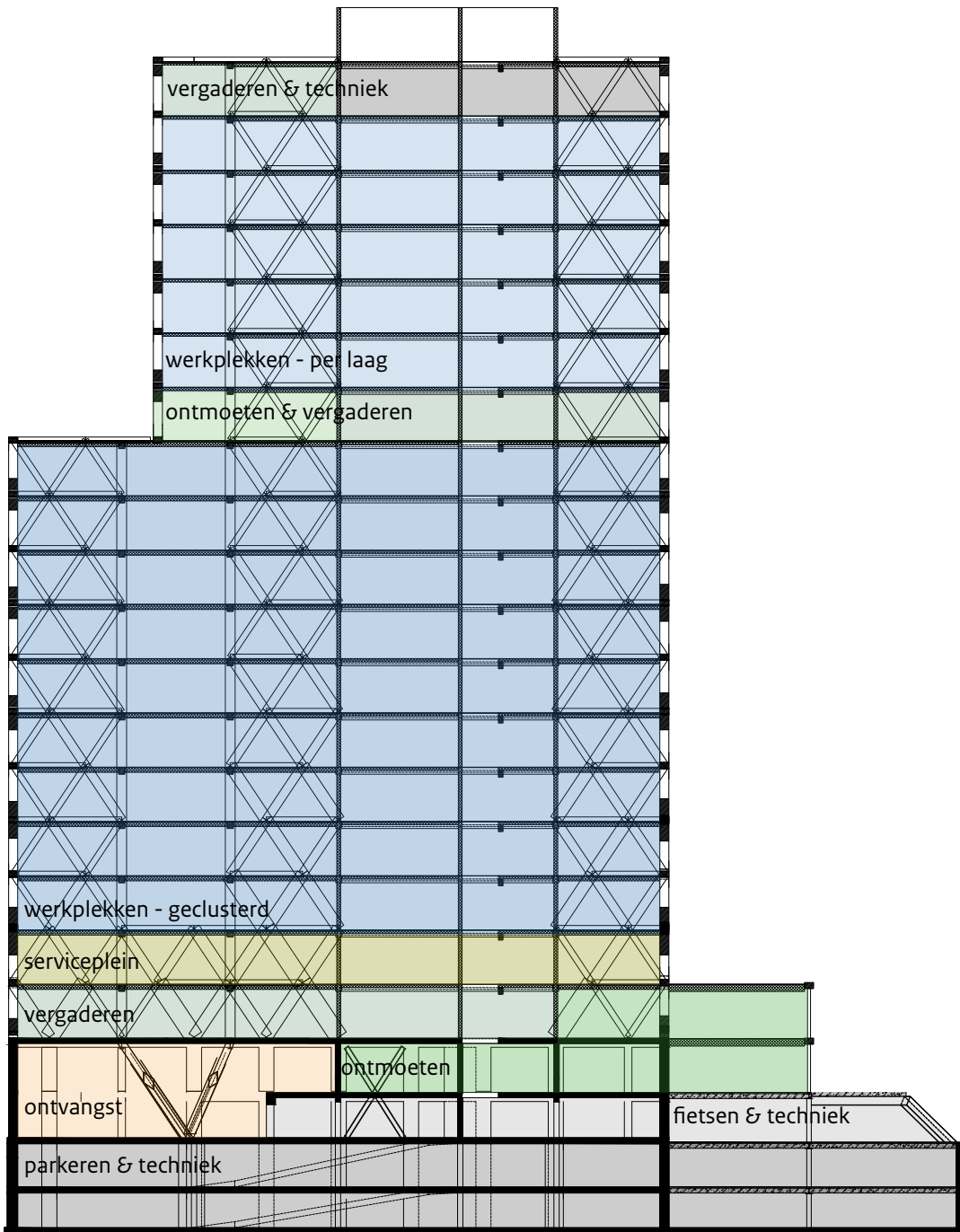


doorsnede: EyelineSkyline & verticale ontsluiting



Programma

- plint en midrise met catering en vergaderen
- clustering van verdiepingen
- 735 FWTE totaal



doorsnede: programmering



Stedelijke laag

Stedelijke laag

diagonale houtconstructie
start op kolommen voor een
verbijzonderde stedelijke laag



Levendige plint

Monarch IV sluit aan op pleinniveau en verbetert 'doorwaadbaarheid'

Pleinniveau

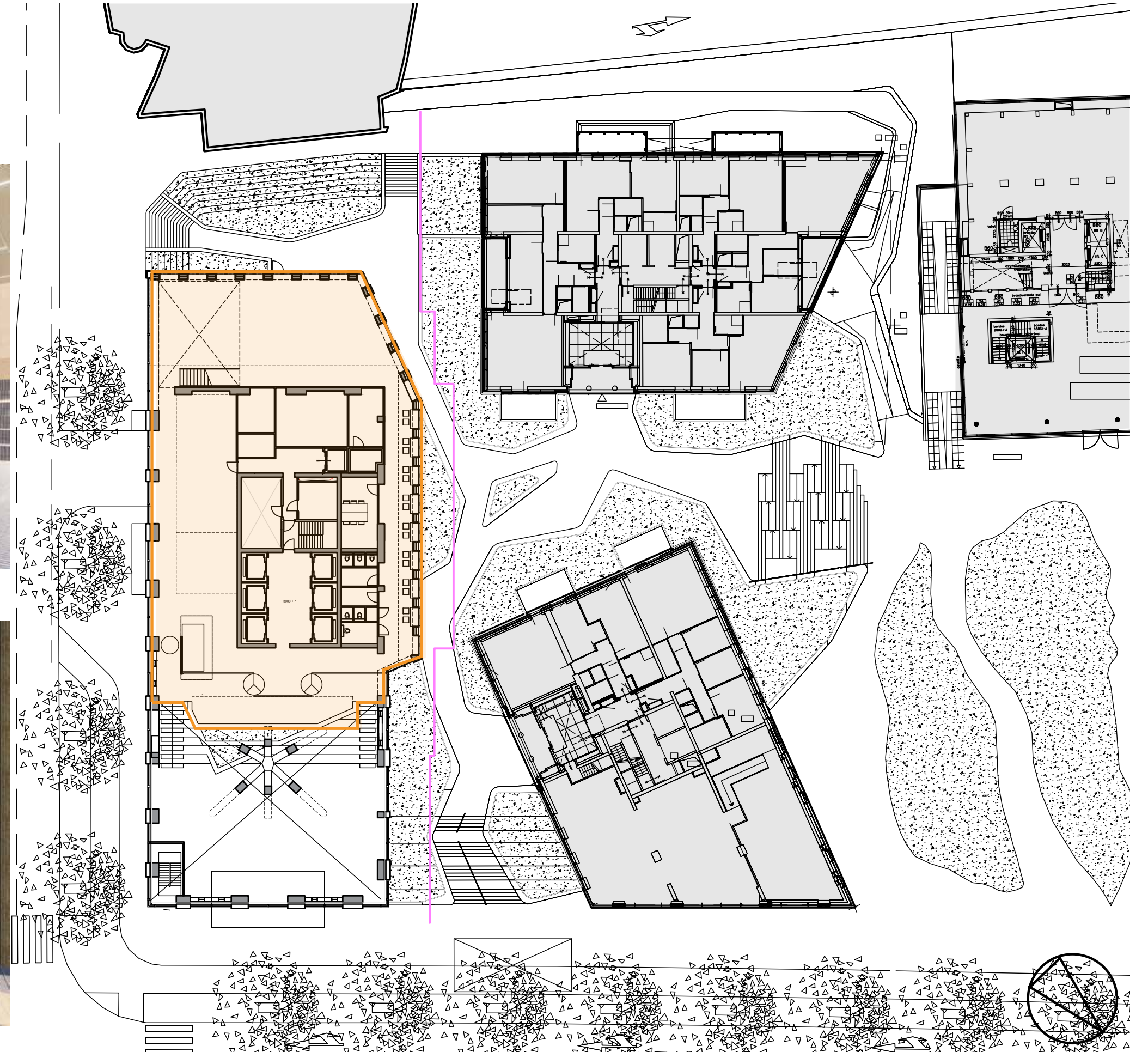
- Monarch IV heeft een begane grond op twee niveaus, op straatniveau en aan het verhoogde plein van Monarch III 3 meter hoger.
- Eerste verdieping sluit aan op verhoogd plein
- Breed groen talud en nieuwe wandelopgang aan de JP Coenstraat verroot de doorwaadbaarheid
- Doorlopende groene pocketparkjes
- Restauratieve functies rondom op verhoogd maaiveld voor een aantrekkelijk en levendig zicht naar binnen



de aansprekende traptribune in de entreeruimte



De gecaterde aanlandplekken en het restaurant op de eerste verdieping



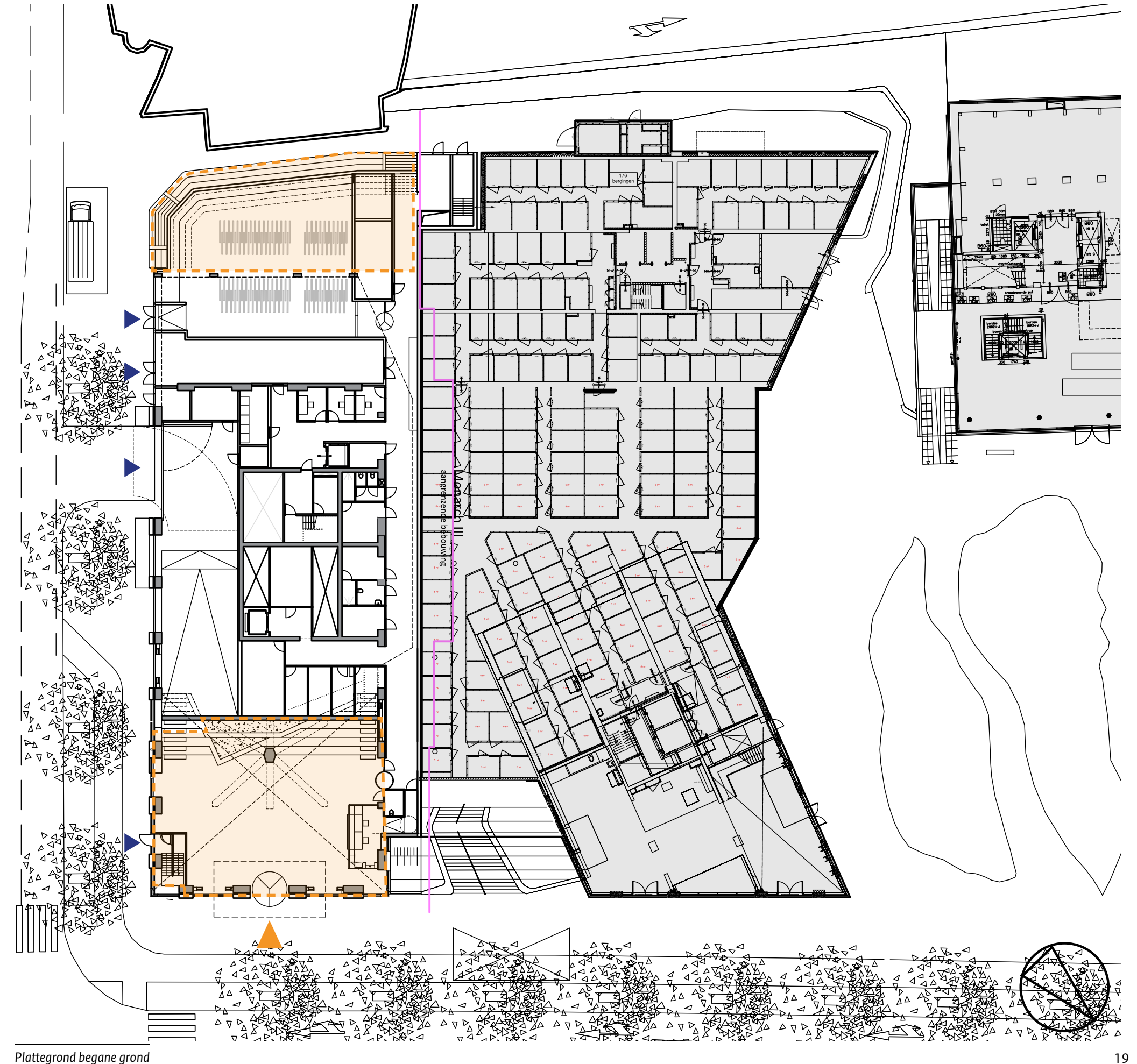
Plattegrond eerste verdieping

Levendige plint

hoofdentree aan de Beatrixlaan, inrit parkeren en groene opgang naar woonplein aan JP Coenstraat

Straatniveau

- Hoofdentree aan de Beatrixlaan
- entreerimte met openbaar toegankelijke koffievoorziening en rijksplein.
- Aan JP Coenstraat ruime groene opgang naar verhoogd plein voor betere stedelijke inbedding
- entree parkeergarage weggewerkt in gevelvlak
- fietsenstalling en expeditie aan de JP Coenstraat

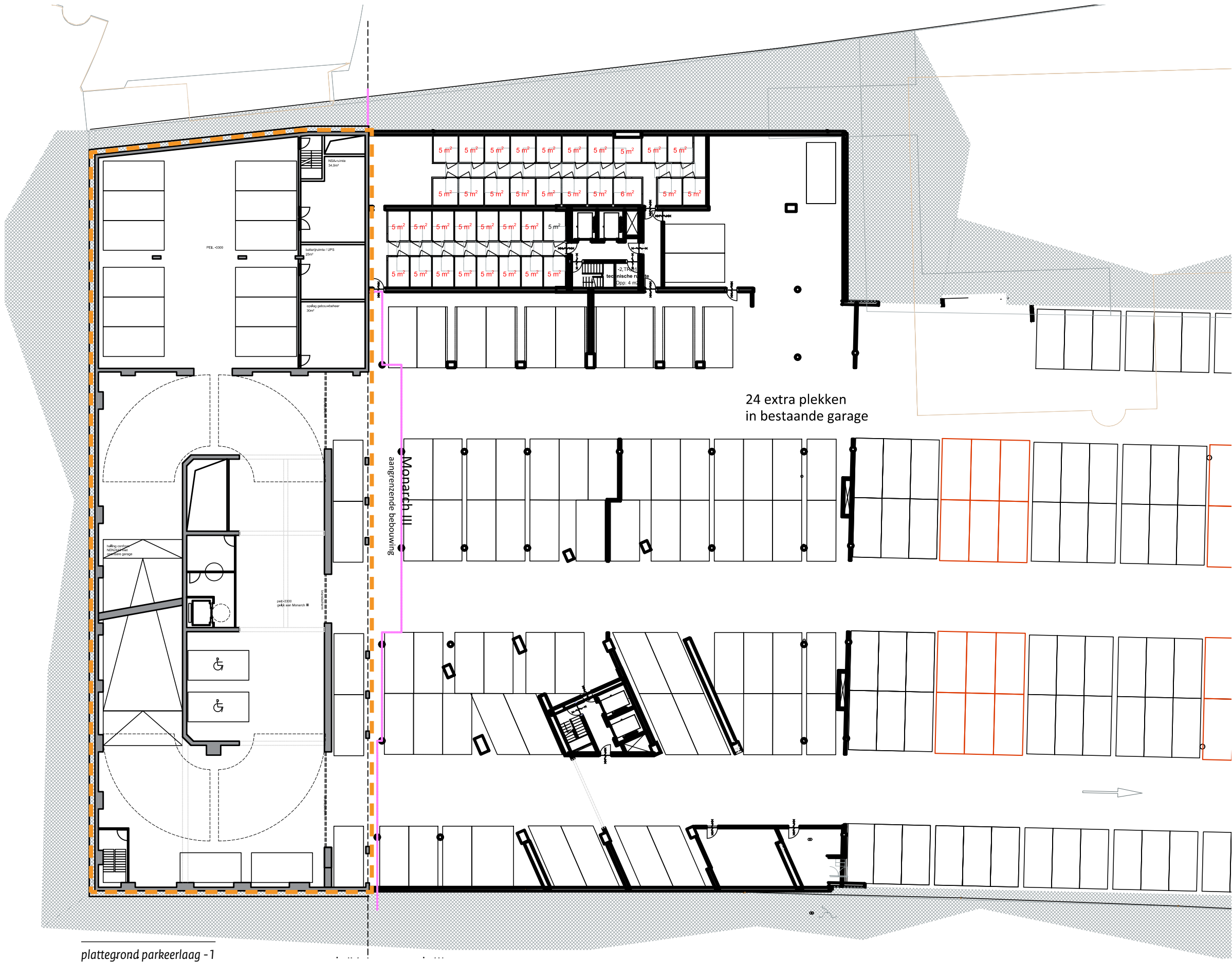
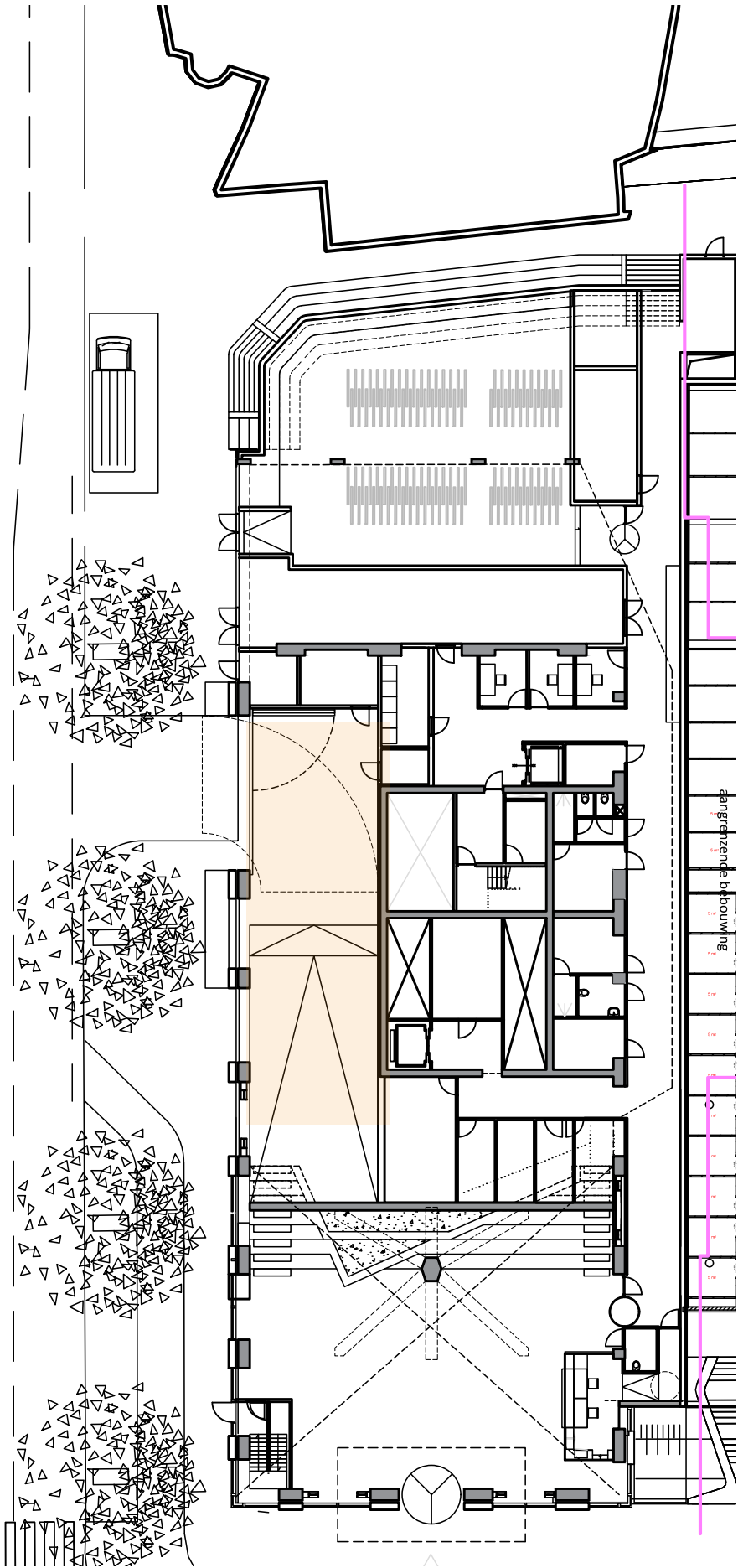






Levendige plint

- entree parkeergarage weggewerkt in gevelvlak
- fietsenstalling en expeditie aan de JP Coenstraat
- tweelaagse ondergrondse parkeergarage sluit aan op bestaande garage



plaattegrond parkeerlaag -1



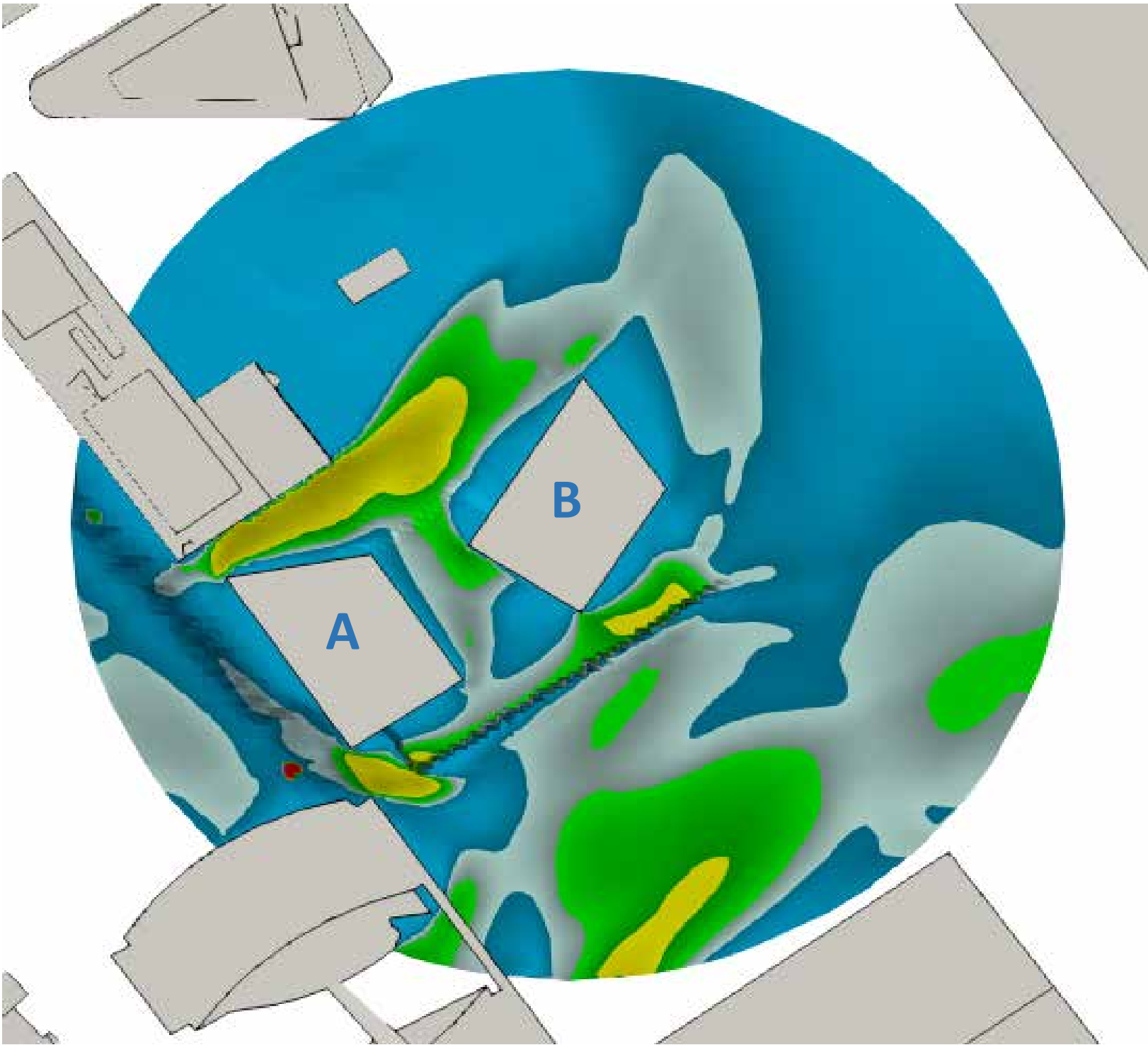
Aan de JP Coenstraat steekt het volume uit. Plintlaag wordt extra geaccentueerd en windval wordt voorkomen.

Royale groene opgang naar verhoogd plein en groendak zorgen voor een natuurintensieve wandelomgeving

Windhinder

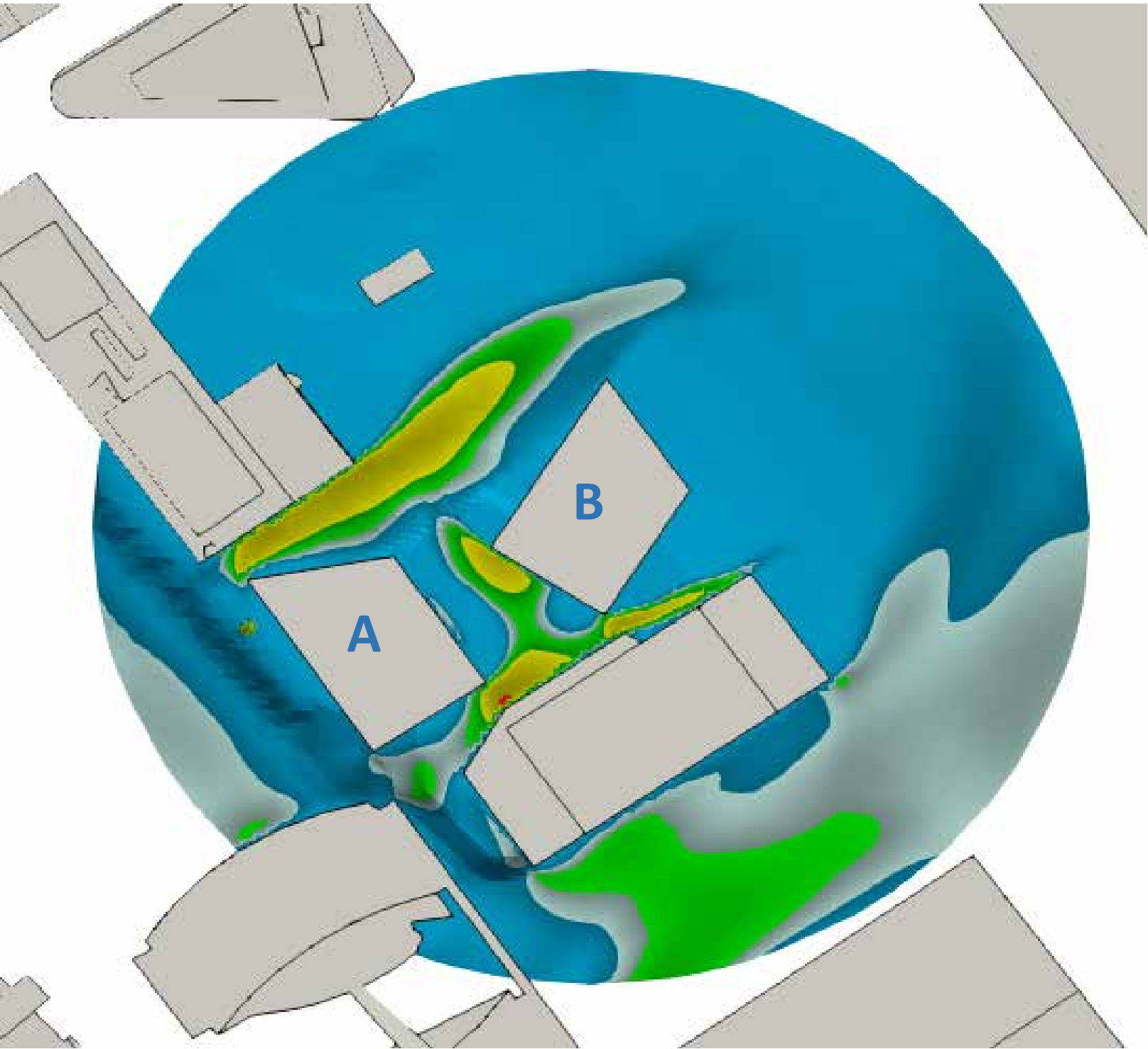
Berekeningen laten zien dat zowel nu als na realisatie Monarch IV het windklimaat acceptabel is

- Het windklimaat aan de Beatrixlaan bij de hoofdentree van de Monarch IV is goed - kwaliteitsklasse A
- De JP Coenstraat is en blijft goed voor doorlopen, klasse A-C
- De nieuwe groene opgang krijgt een klimaat om te kunnen zitten - A
- Op het woonplein vergroot de zone die kwalitatief goed is voor zitten (A), ook de ruimtes bij de entrees naar de woontorens krijgen minder windhinder te verwachten met een groter gebied in kwaliteitsklasse A
- De vernauwing tussen A en de Monarch IV zorgt hier voor een matig windklimaat
- Op de hoek van toren B zorgt Monarch IV voor een iets matiger windklimaat



huidige situatie

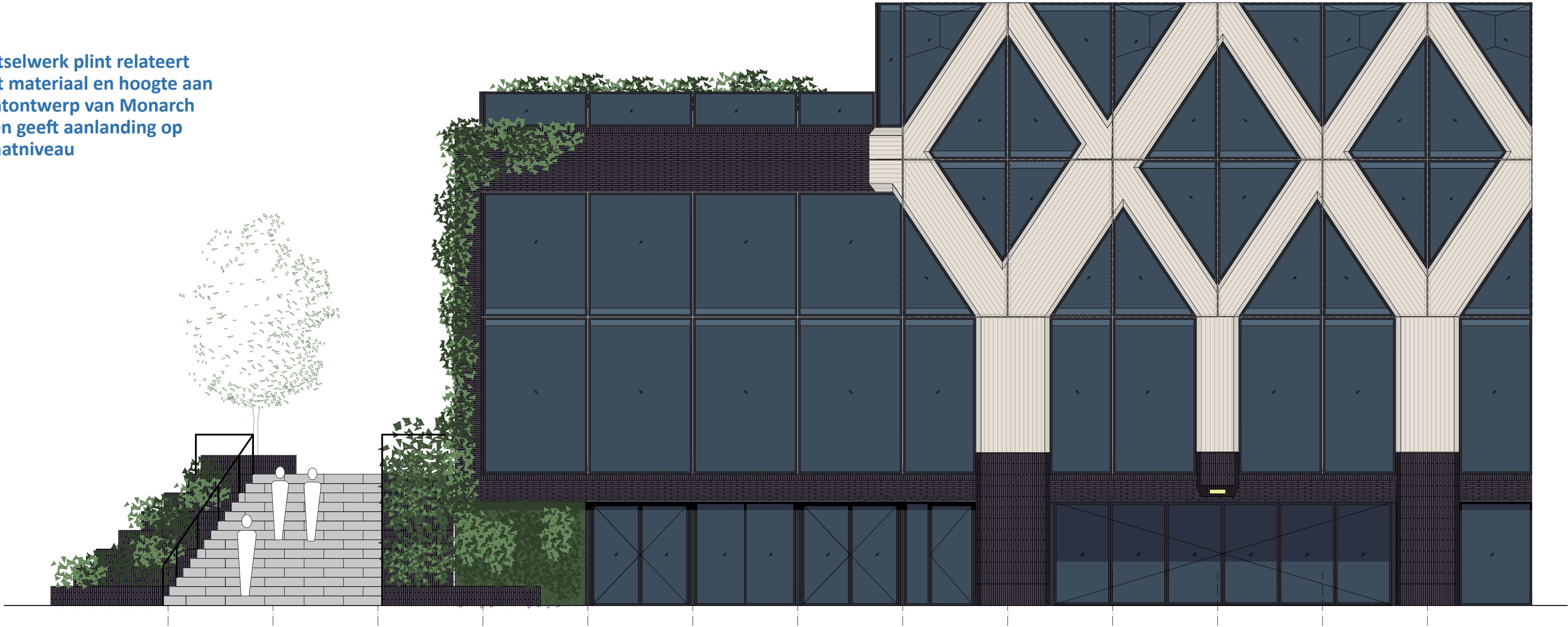
Kans op windhinder	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5-5	B	Goed	Goed	Matig
5-10	C	Goed	Matig	Slecht
10-20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht



situatie met Monarch IV

Stedelijke laag

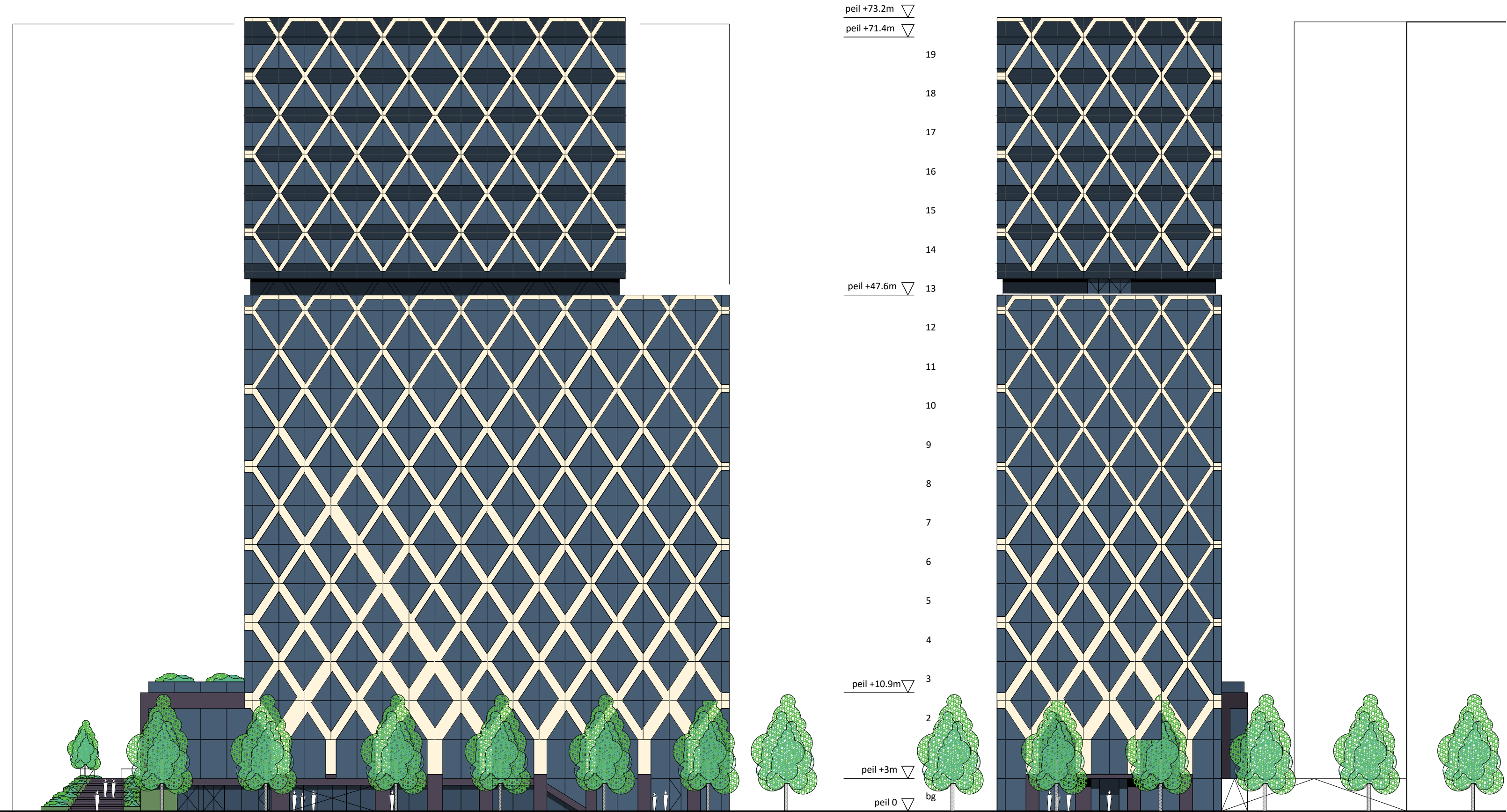
metselwerk plint relateert met materiaal en hoogte aan plintontwerp van Monarch III en geeft aanlanding op straatniveau



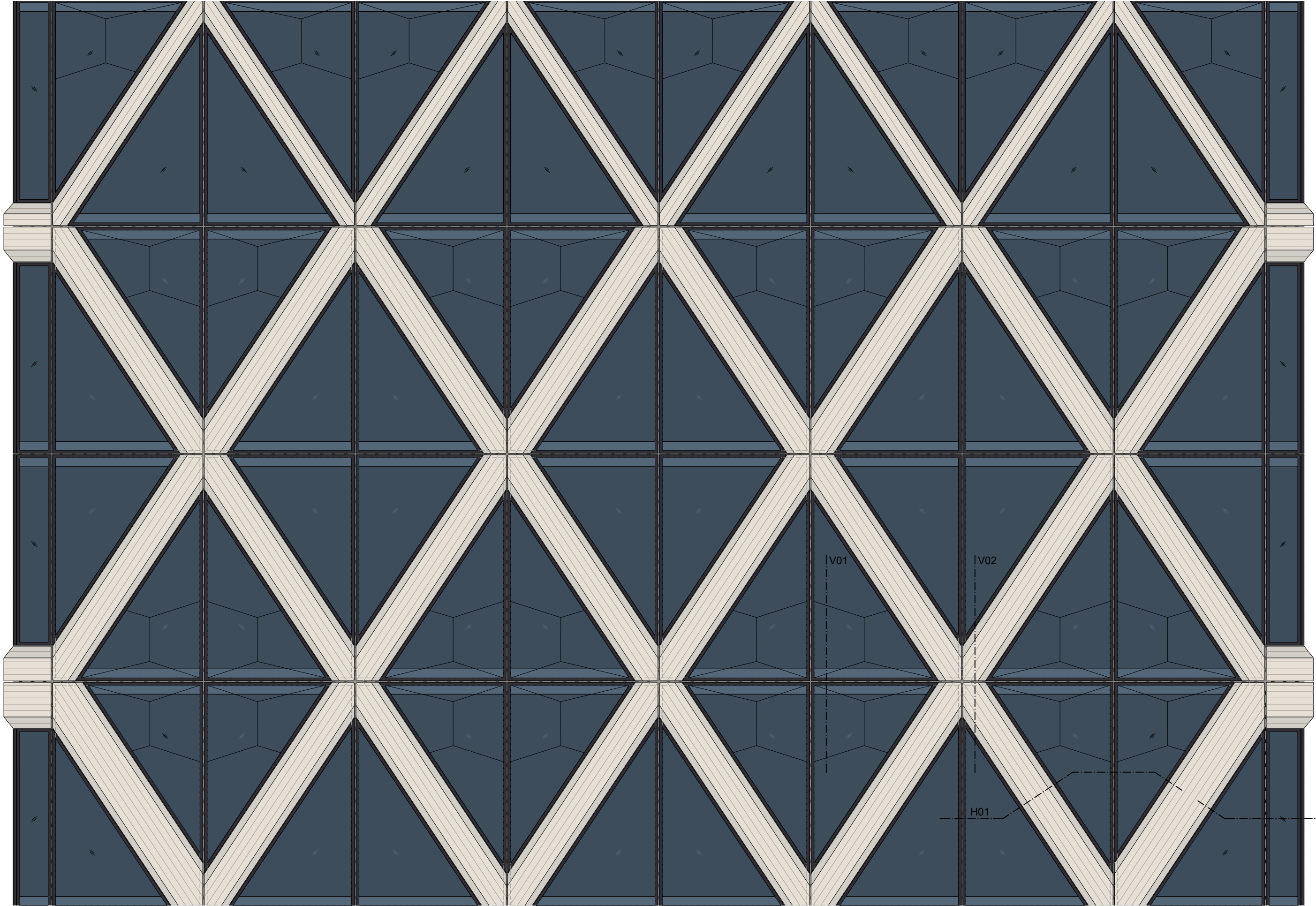
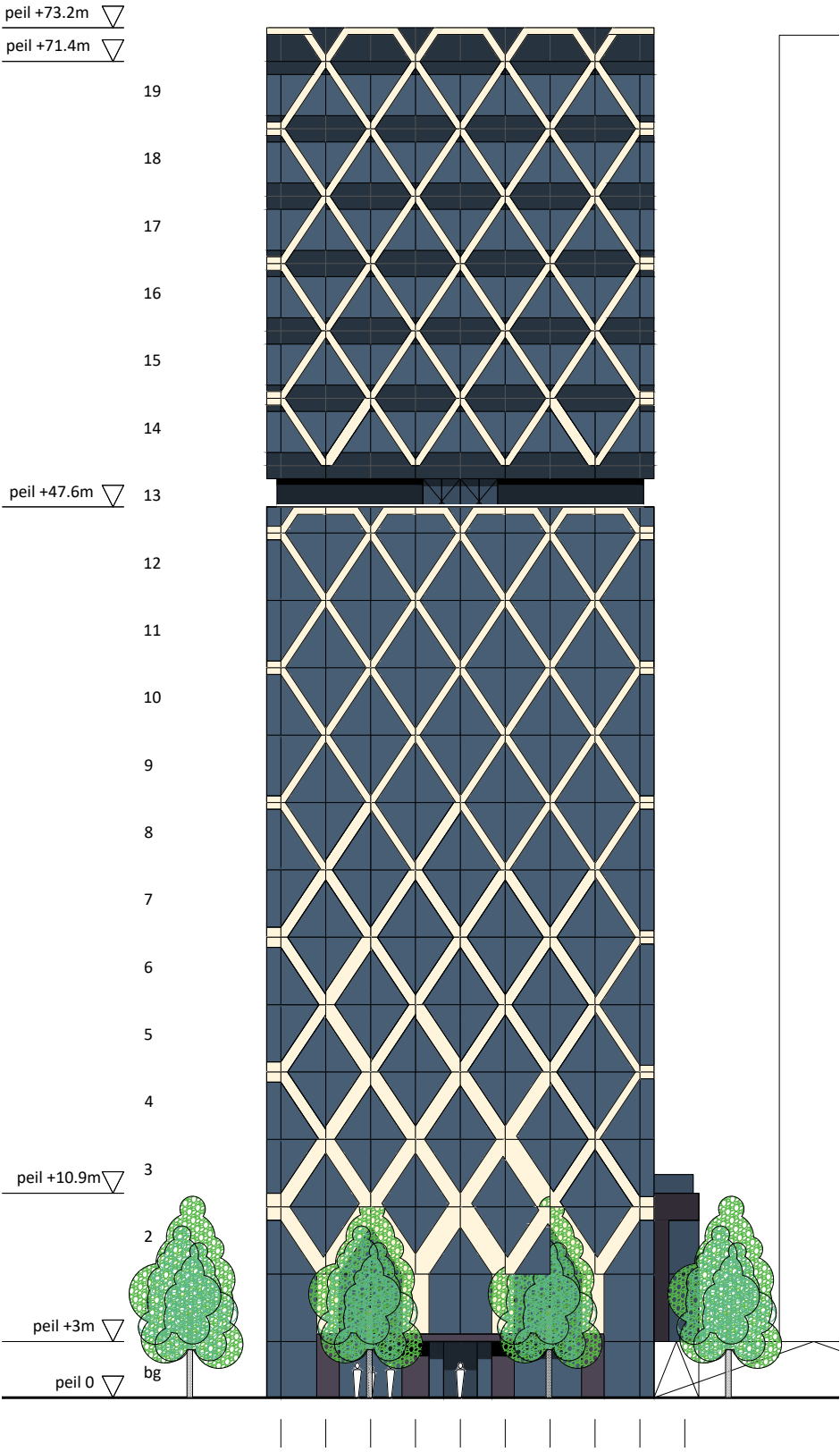
groene opgang aan de JP Coenstraat



Toren



Toren



Toren

- gelamineerde houten constructie

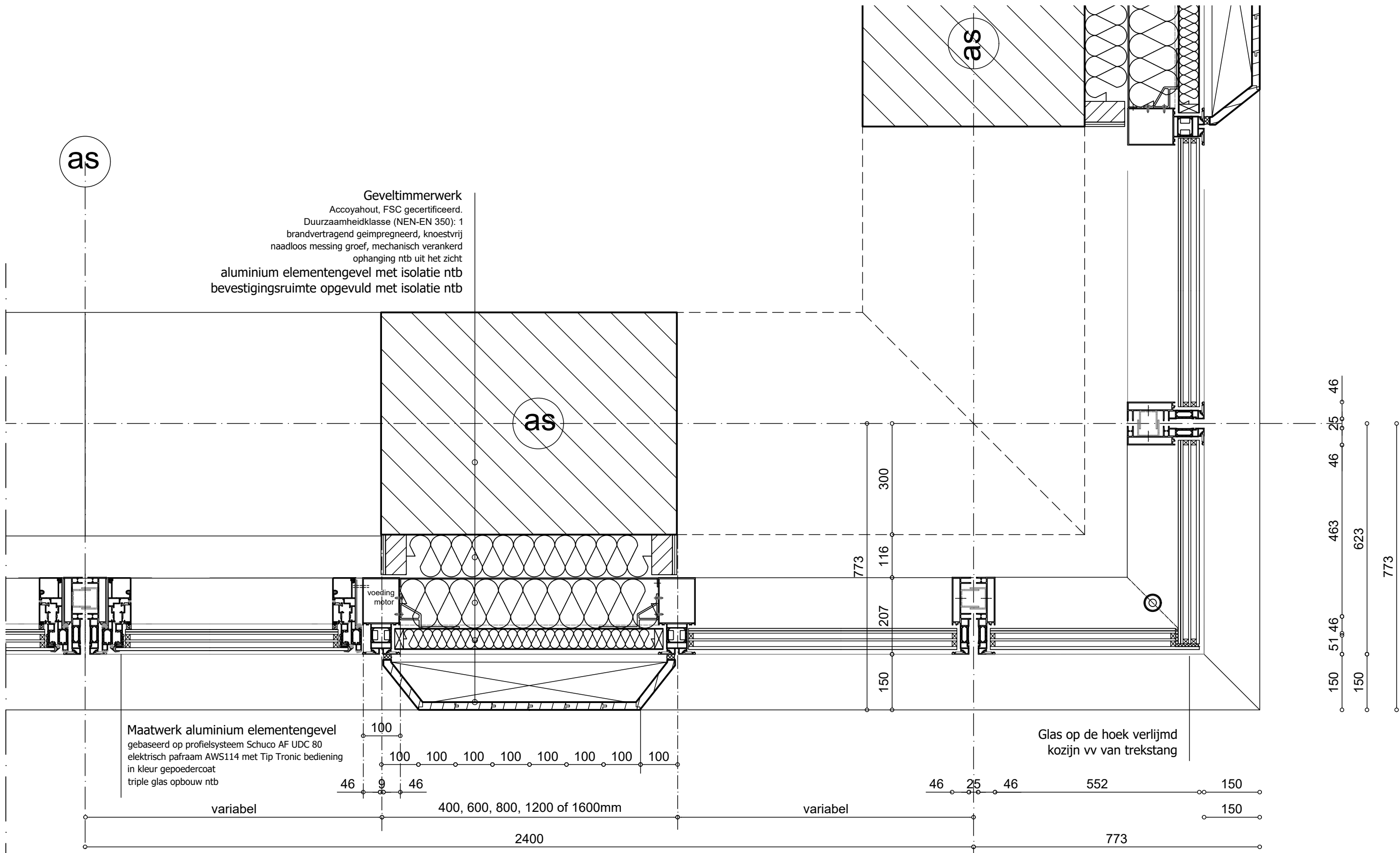
- minder produkte CO2
- minder stikstofuitstoot
- prefabriceerbaar in grote delen
- circulair in de biologische kringloop

- aluminium elementengevel

- aluminium beste optie voor gevraagde technische prestatie in hoogbouw
- aansprekende ranke profielen
- lange levensduur en dan goed recyclebaar

- houten bekleding

- Accoya heeft een houtbewerking ontwikkelt die zorgt voor langdurige duurzaamheid
- weinig thermisch werking
- langzame vergrijzing
- brandwerend geïmpregneerd



Toren

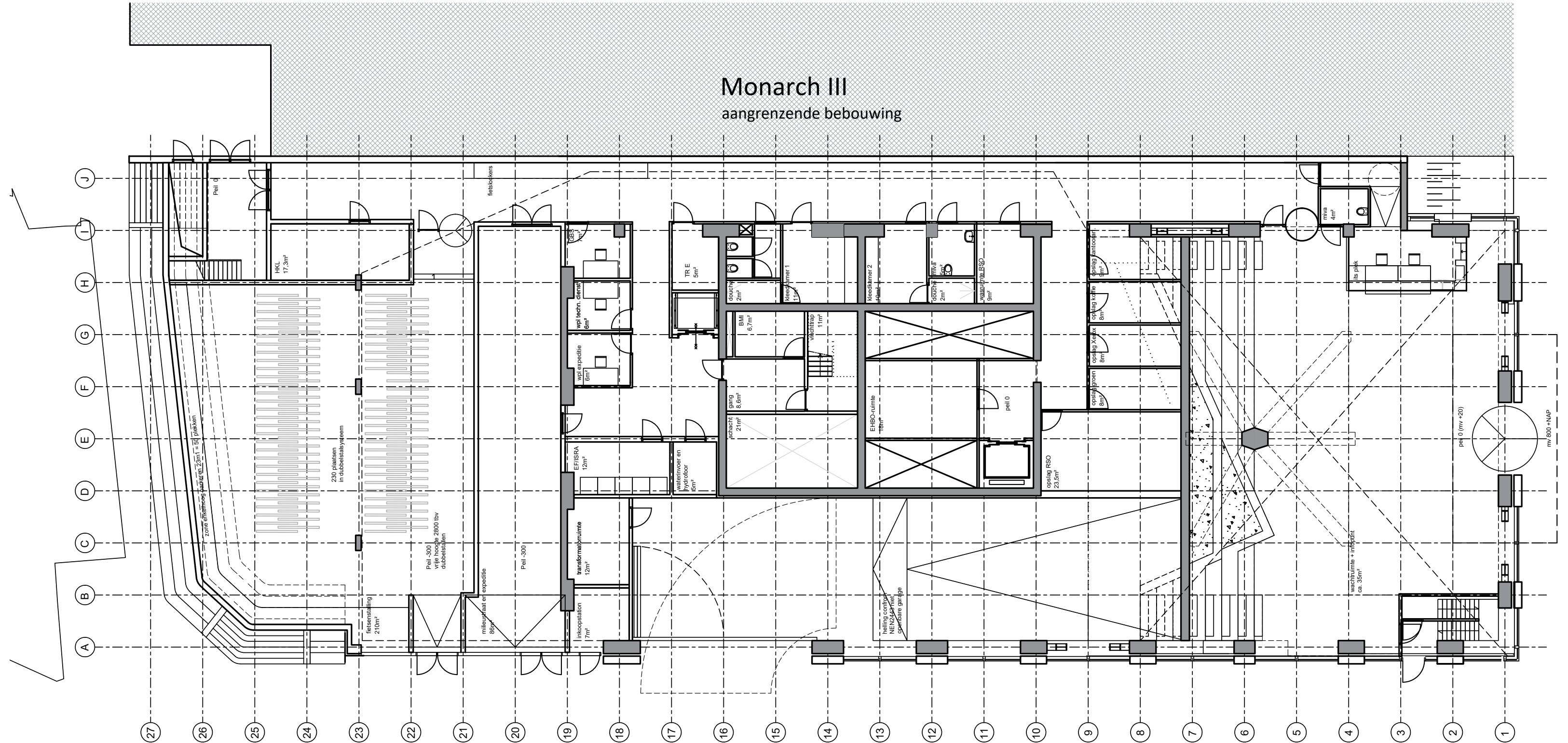
Aansprekende diagonale constructielijnen worden in de gevel getoond voor een opvallend beeld

Accoya verduurzaamd houten gevelbetimmering benadrukt de duurzame houten constructie binnen door deze buiten te volgen.

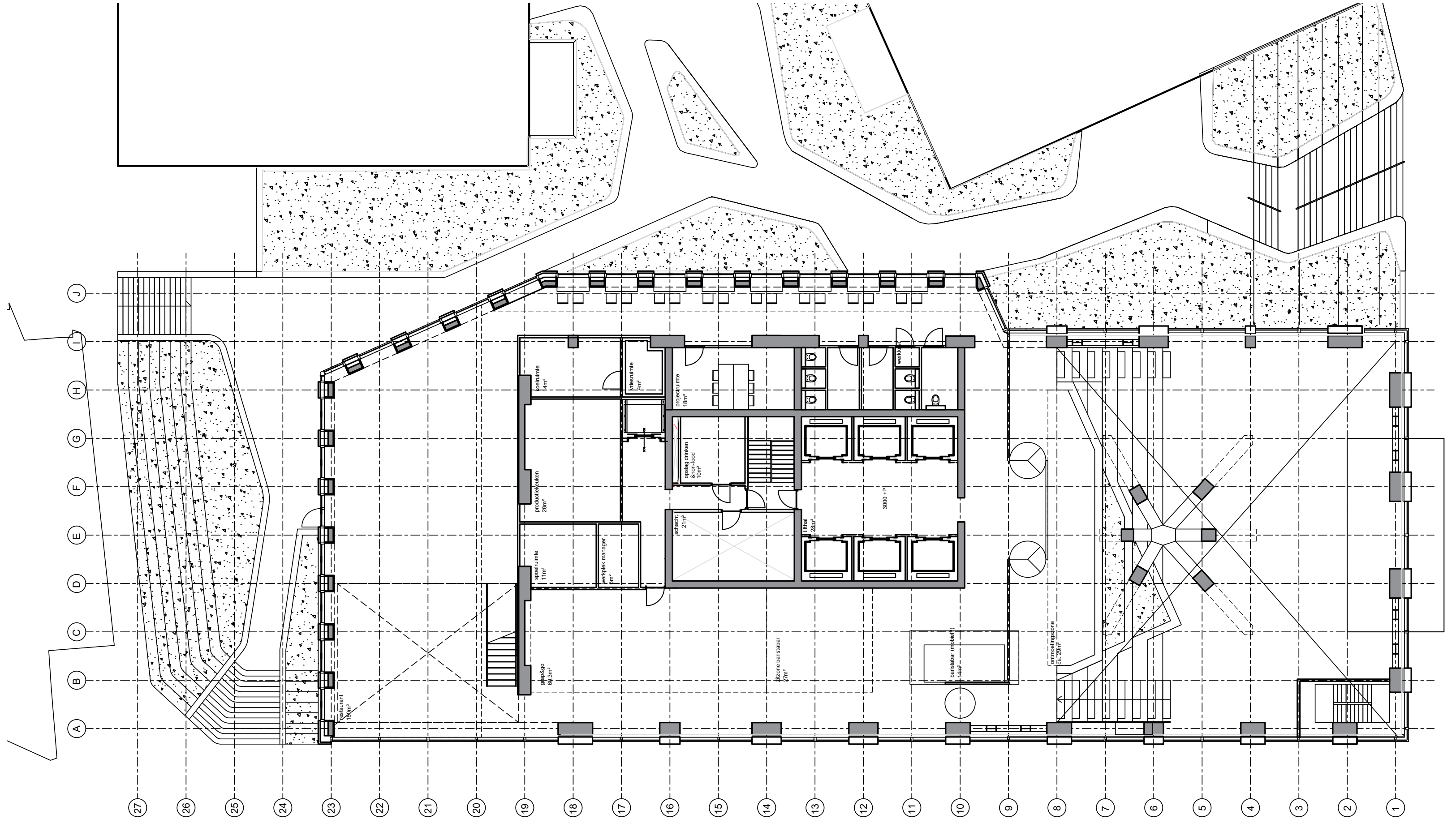
Het brandvertragend geïmpregneerde hout kan naadloos messing groef worden bevestigd en zal langzaam egaal vergrijzen



entree en techniek

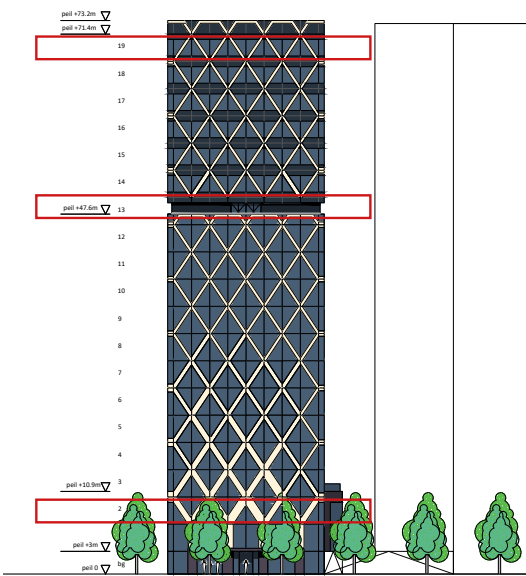


restaurant en rijksplein

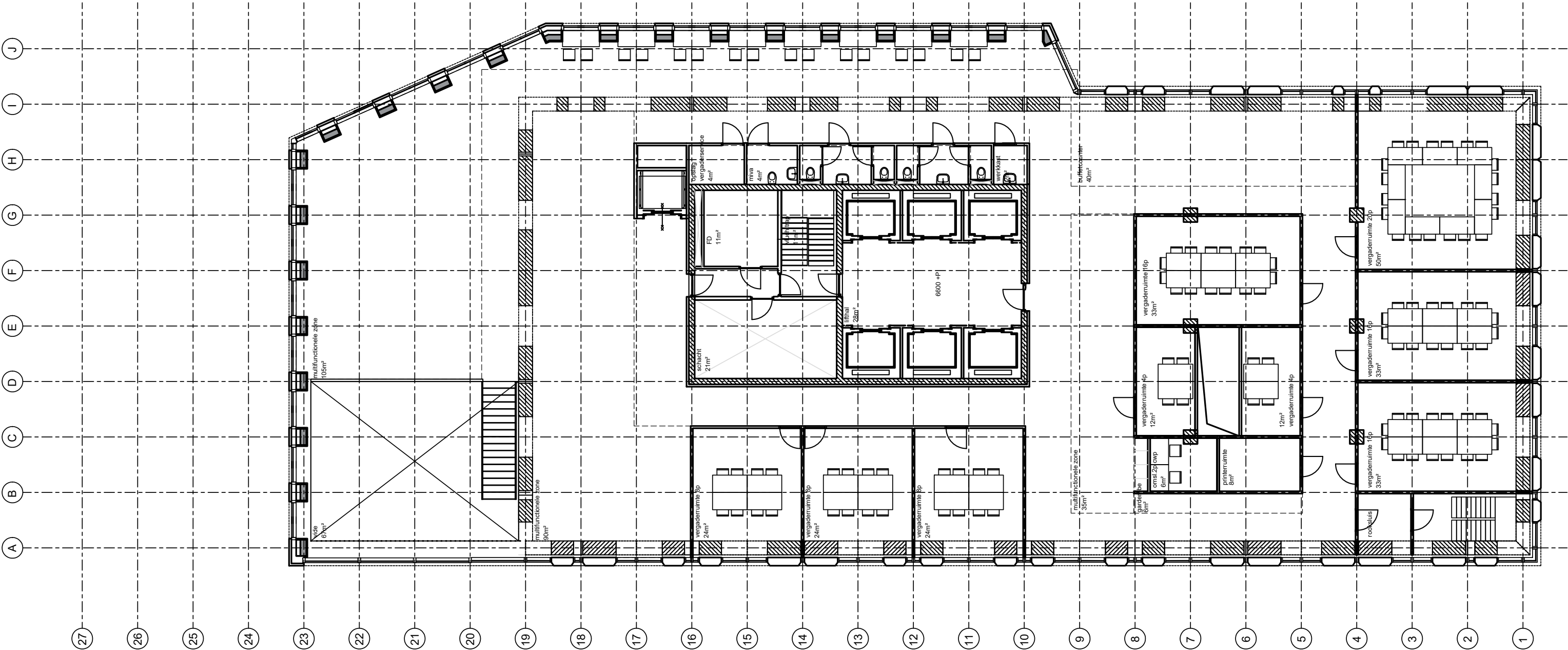


Verdieping 2

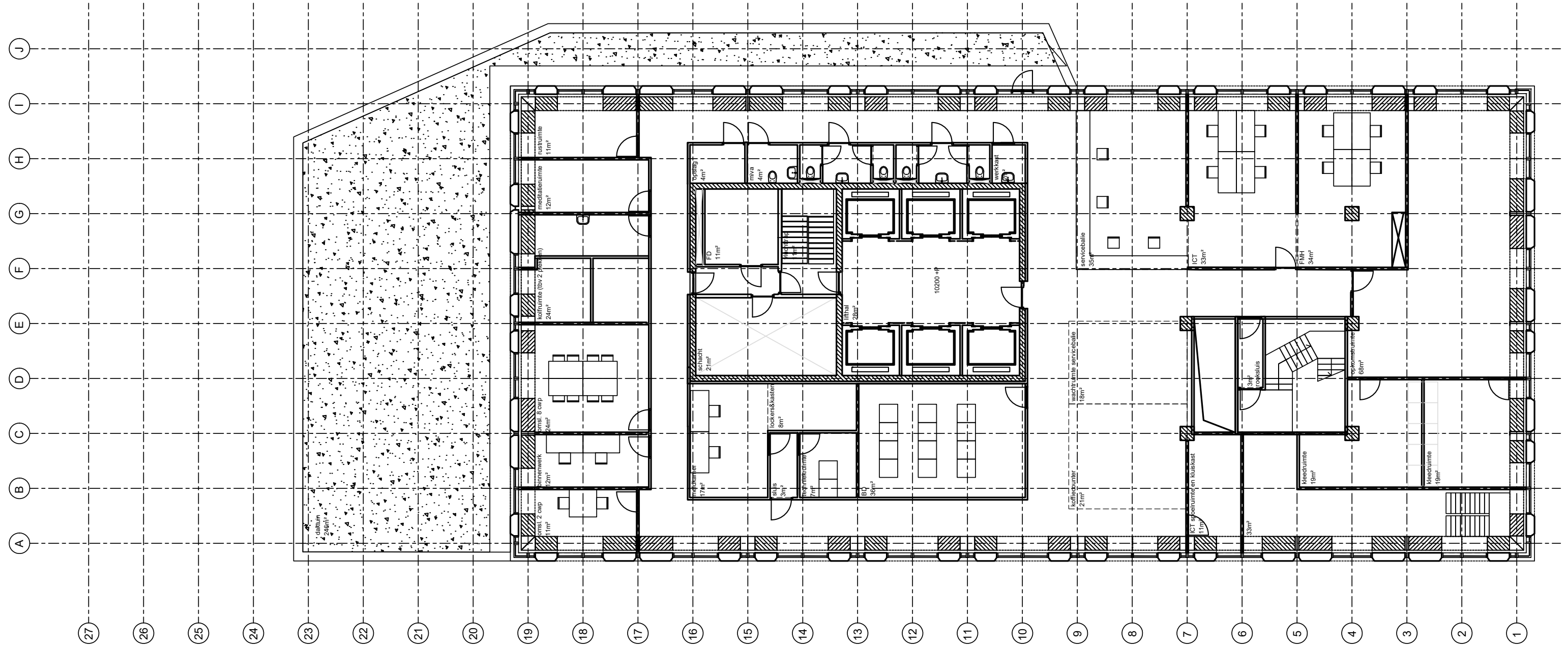
vergaderen en ontmoeten



plattegrond 2



serviceplein



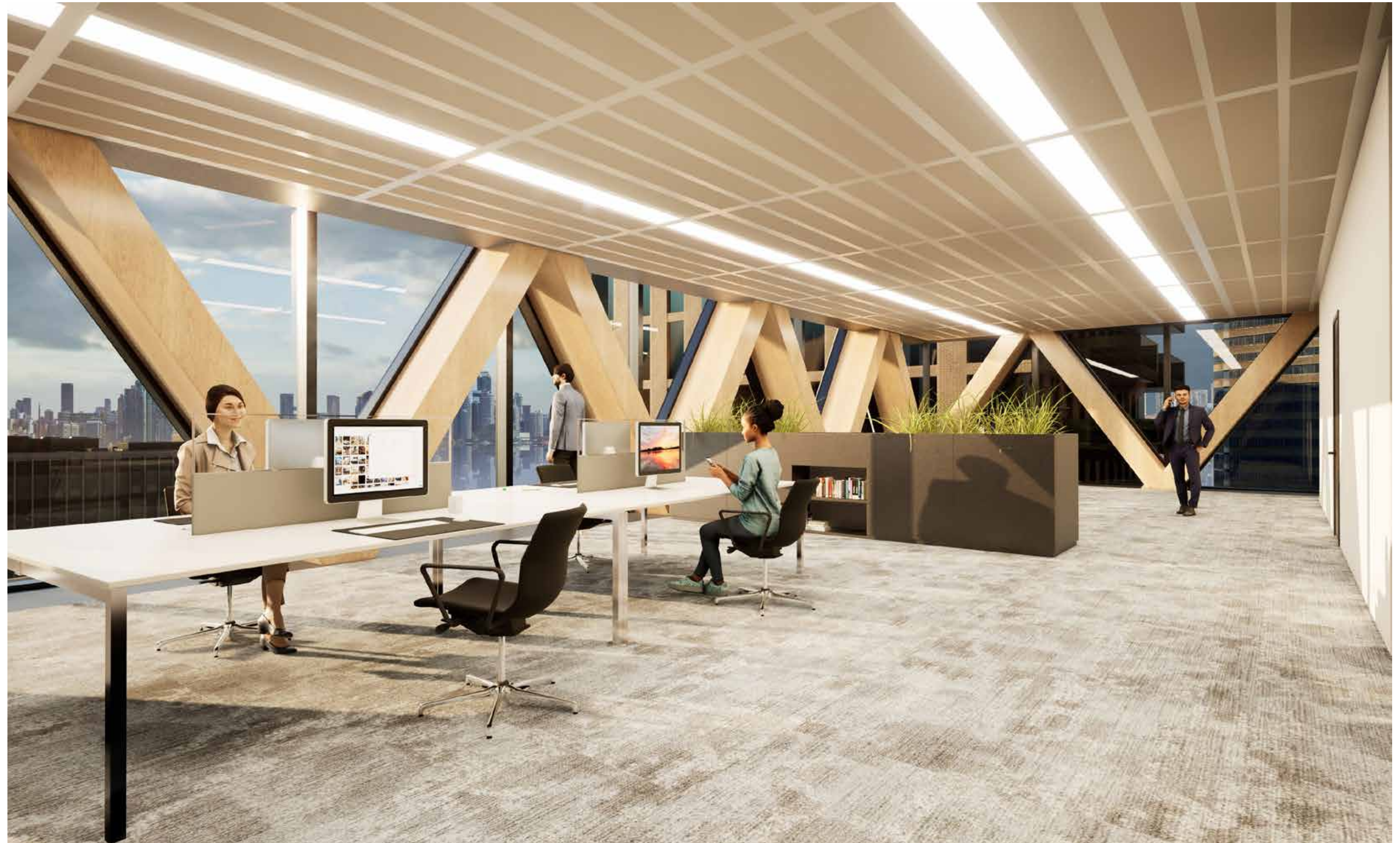
Verdieping 4-12

werkplekken

Dankzij het hybride werken is er meer keuzevrijheid ontstaan om de werkweek in te richten en daar de juiste plek bij te kiezen

Naar kantoor gaan gebeurt met een aanleiding: we hebben een projectteamoverleg, een conferentie, een lunchafspraak met een collega, een fysieke vergadering en gaan daarvoor, daarna of tussendoor nog even aanlanden op een werkplek. Of we gaan juist naar kantoor om geconcentreerd te kunnen werken in een rustige omgeving, die er thuis wellicht niet is. Uiteraard zijn er ook collega's die liever naar kantoor gaan, gewoon, omdat ze dit prettig vinden of omdat het confidentiële werk vraagt om een veilige werkomgeving. Dit laat eigenlijk al zien dat de rol die het toekomstige kantoor vervult, voor elk individu anders kan zijn.

De werkomgeving van de Monarch zal hier goed op moeten aansluiten.

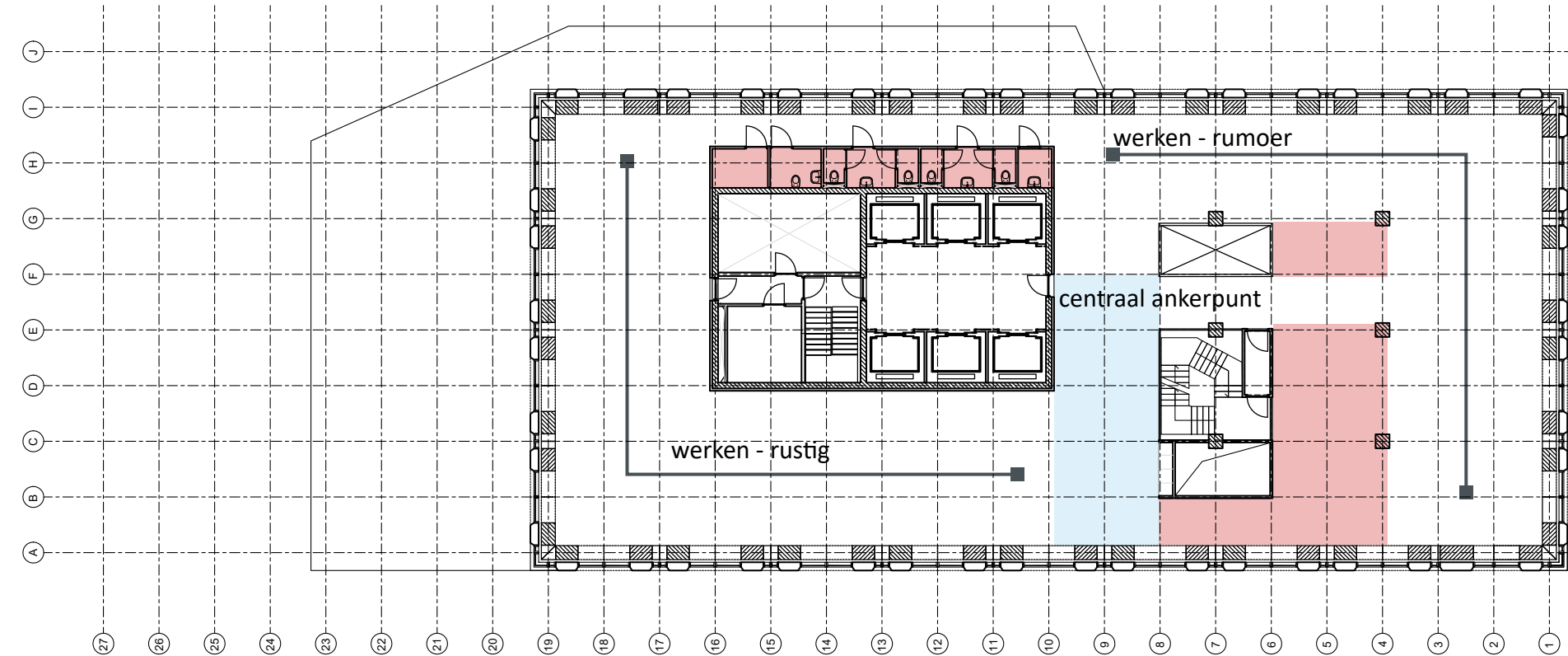


Werkplekken

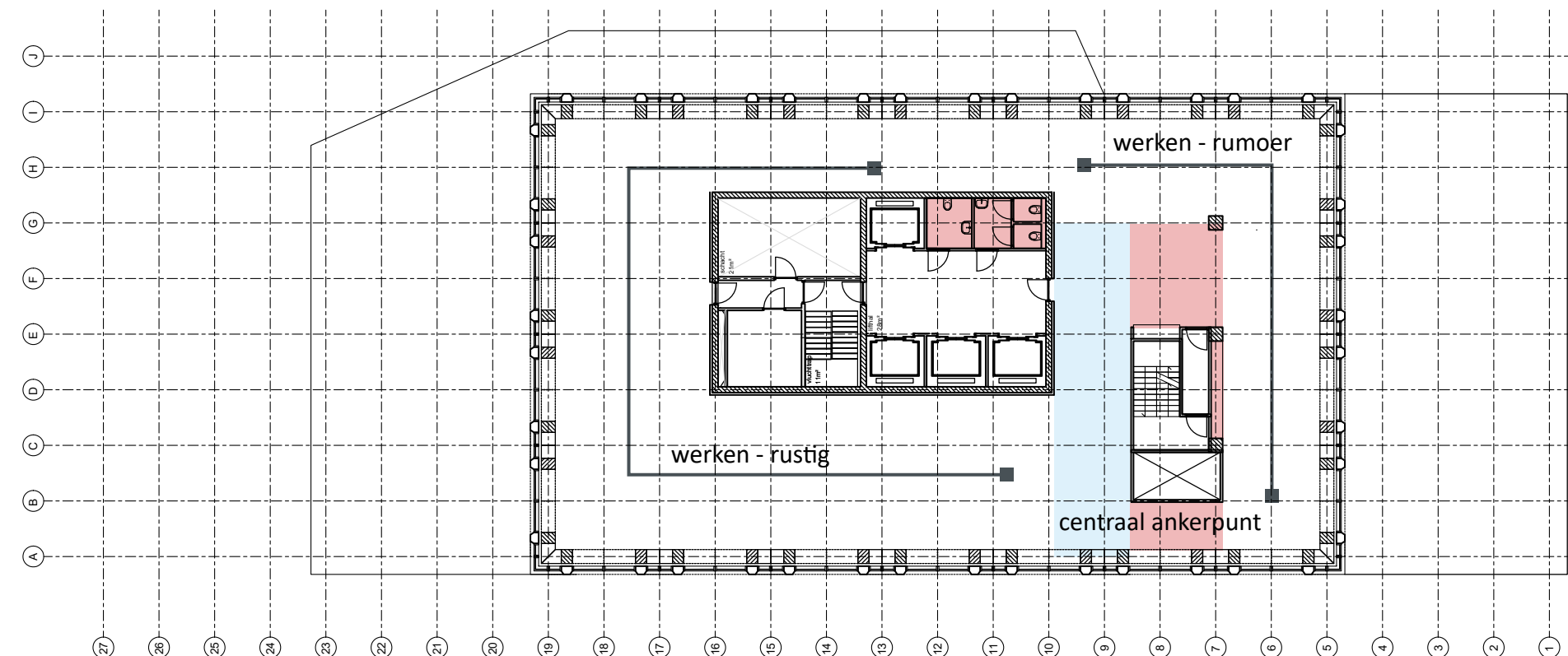
opbouw rust en rumoer

Het werkomgevingsconcept verschuift van flexwerken in een activiteitgerelateerde werkomgeving naar flexwerken in een combinatiekantoor.

- De werkplekmix wordt flexibeler, multifunctioneler en daarmee minder gericht op één activiteit.
- ruimtelijke opzet
 - Verticale verdeling clustering soortgelijke functies
 - horizontale verdeling Rust/Rumoer:
 - clustering ruimtes op verdieping



verdieping 4-12



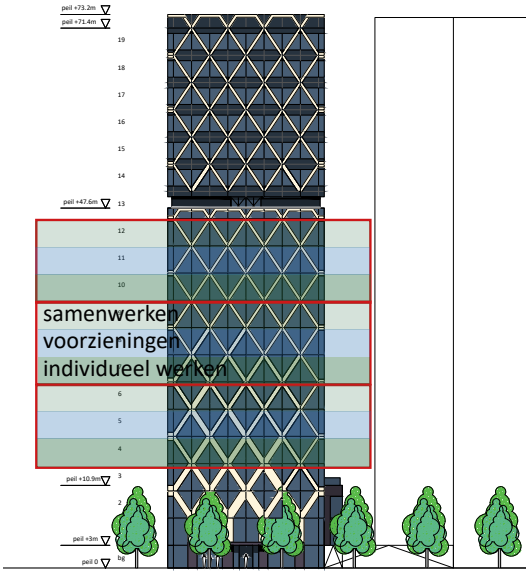
verdieping 14-18

verdiepingen geclusterd

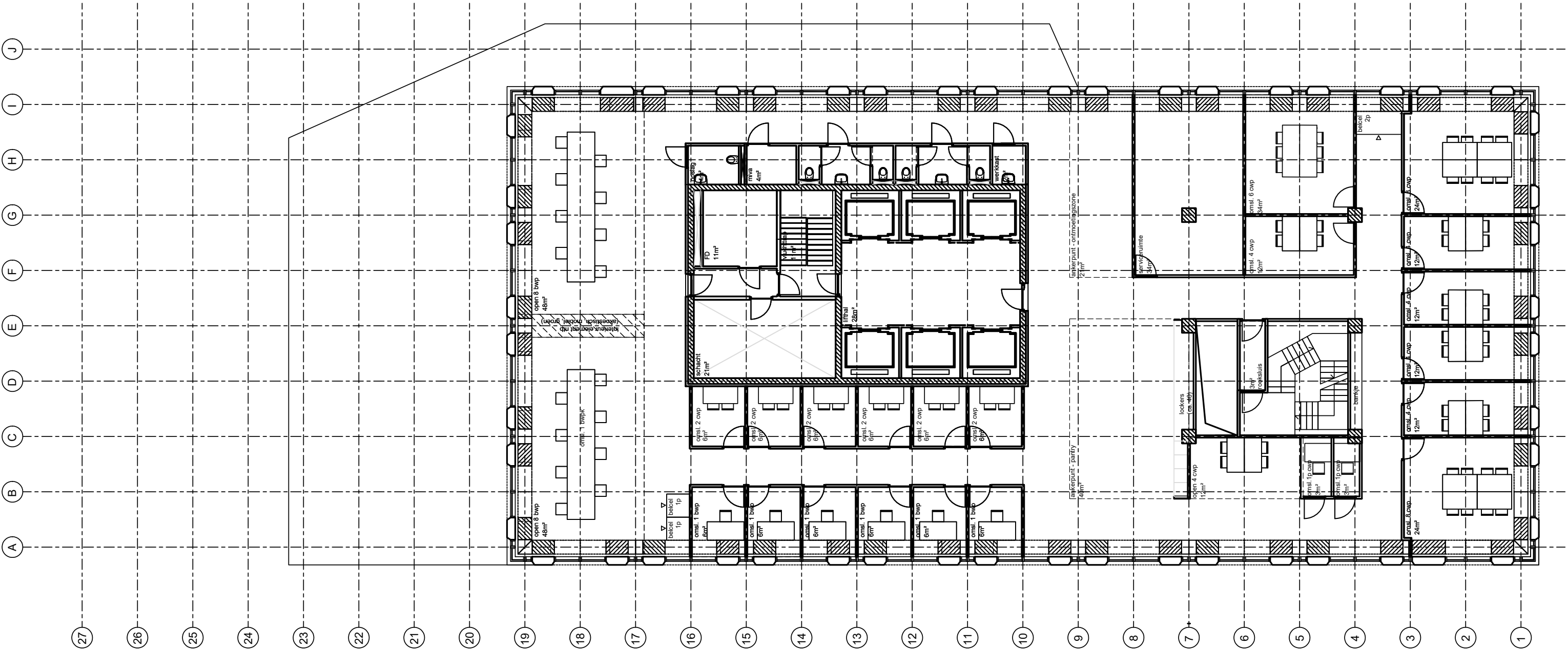
Werkplekken V4-12

verdiepingen geclusterd

- 2 verdiepingen basiswerkplekken
- 1 verdieping decentrale voorzieningen



plattegrond 5,8,11



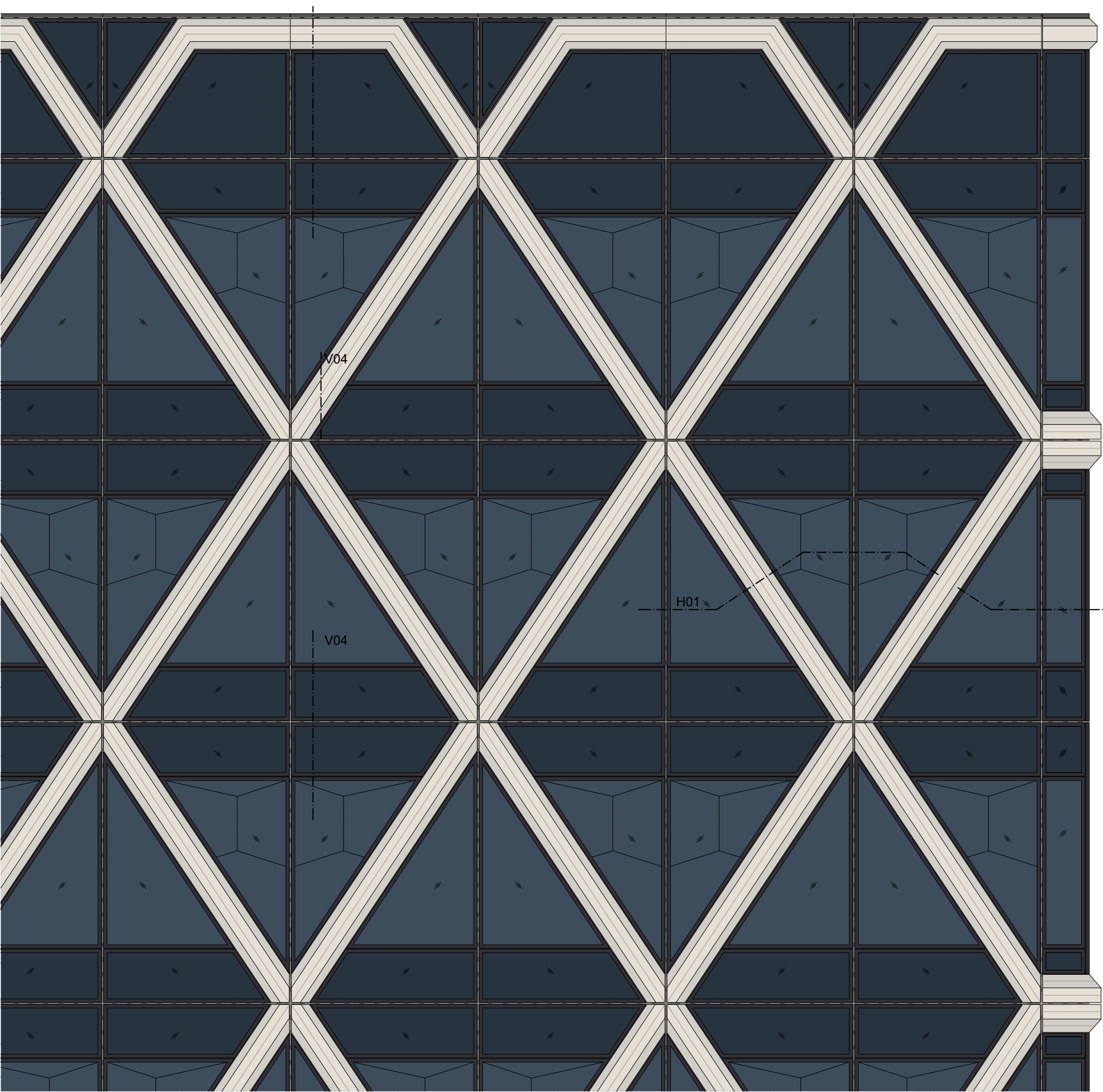
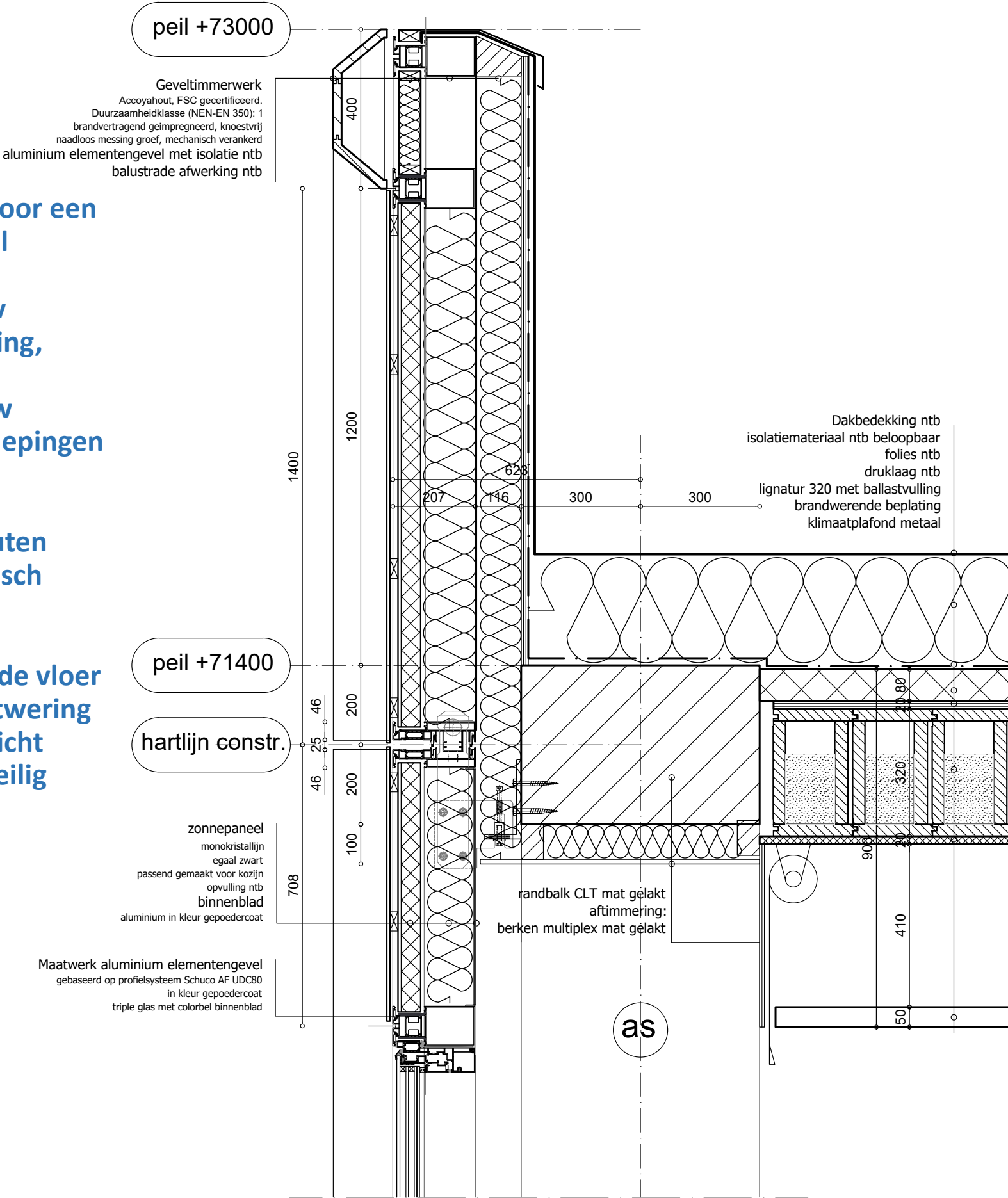
Kroon

Vanaf 47 meter zorgen kleinere verdiepingen voor een ontwikkeling in de gevel

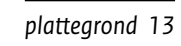
Monochroom zwarte pv panelen in de borstwering, nodig voor een bijna energieneutraal gebouw verbijzonderen de verdiepingen van dit volume

Bovenin worden de houten diagonalen architectonisch beëindigt.

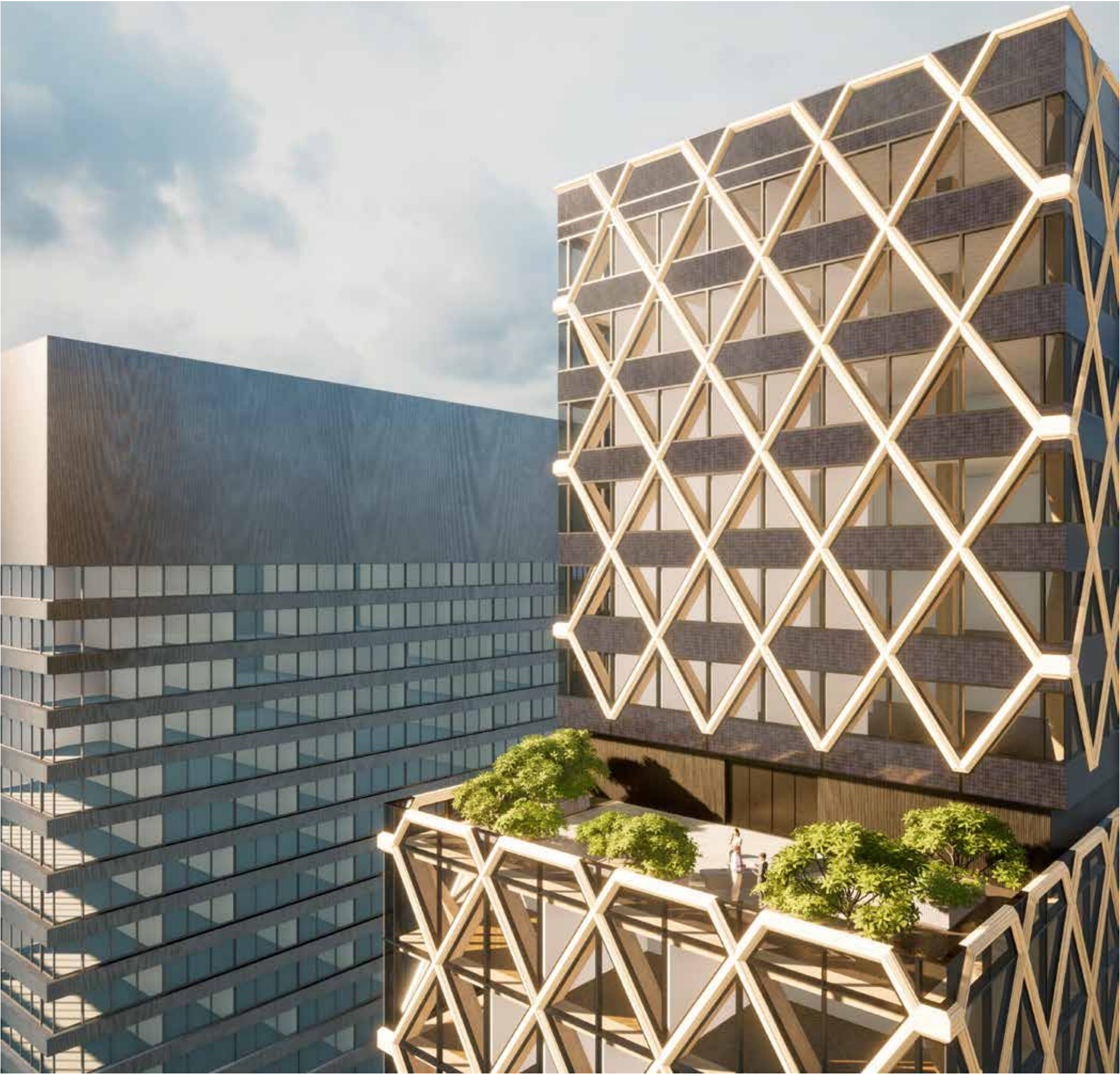
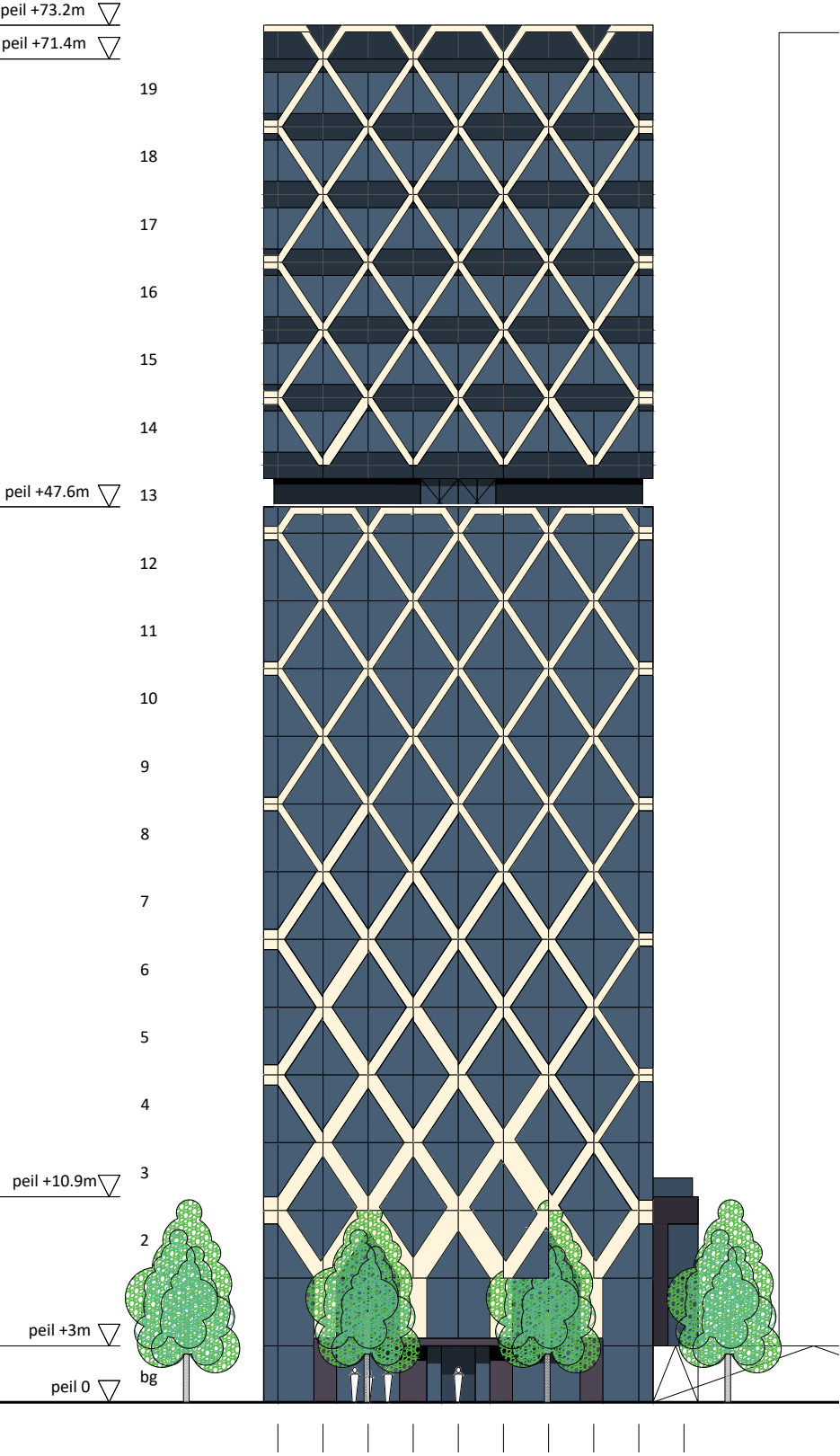
De gevel wordt voorbij de vloer doorgetrokken als borstwering om installaties uit het zicht te houden en het dak veilig betreedbaar te maken.



vergaderen en ontmoeten

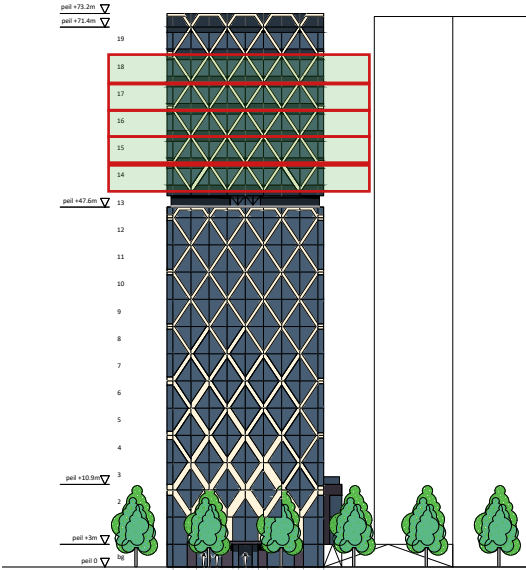


Kroon

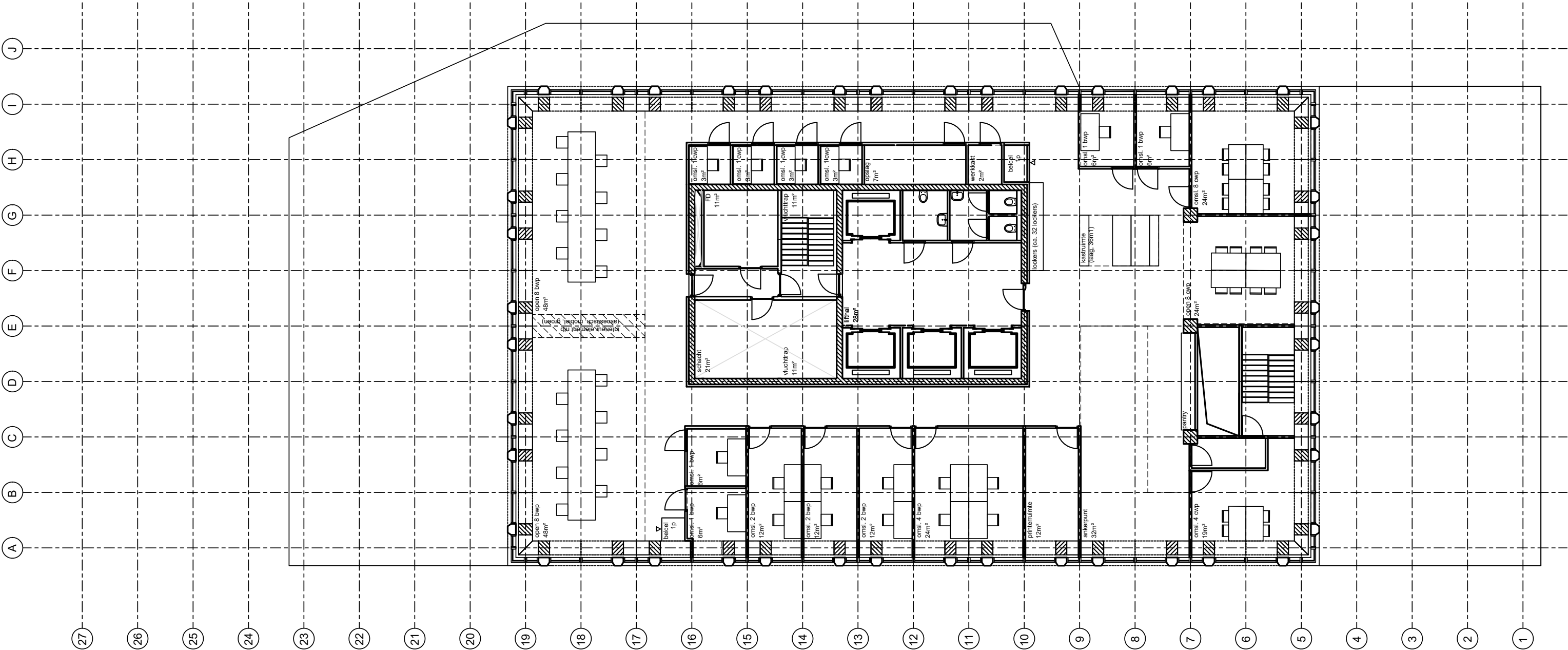


Werkplekken V14-18

werkplekken per laag

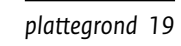


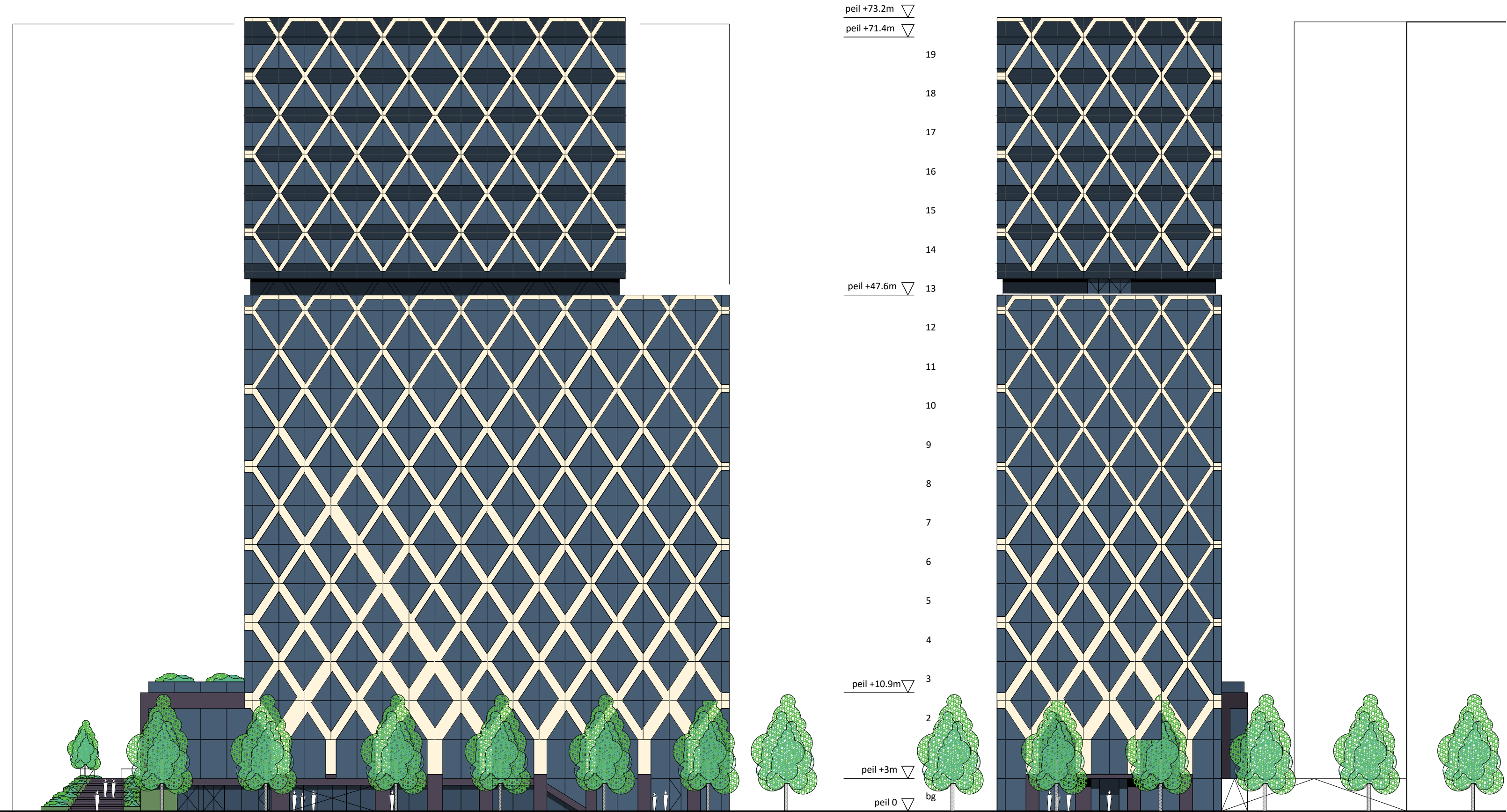
plattegrond 14 - 18

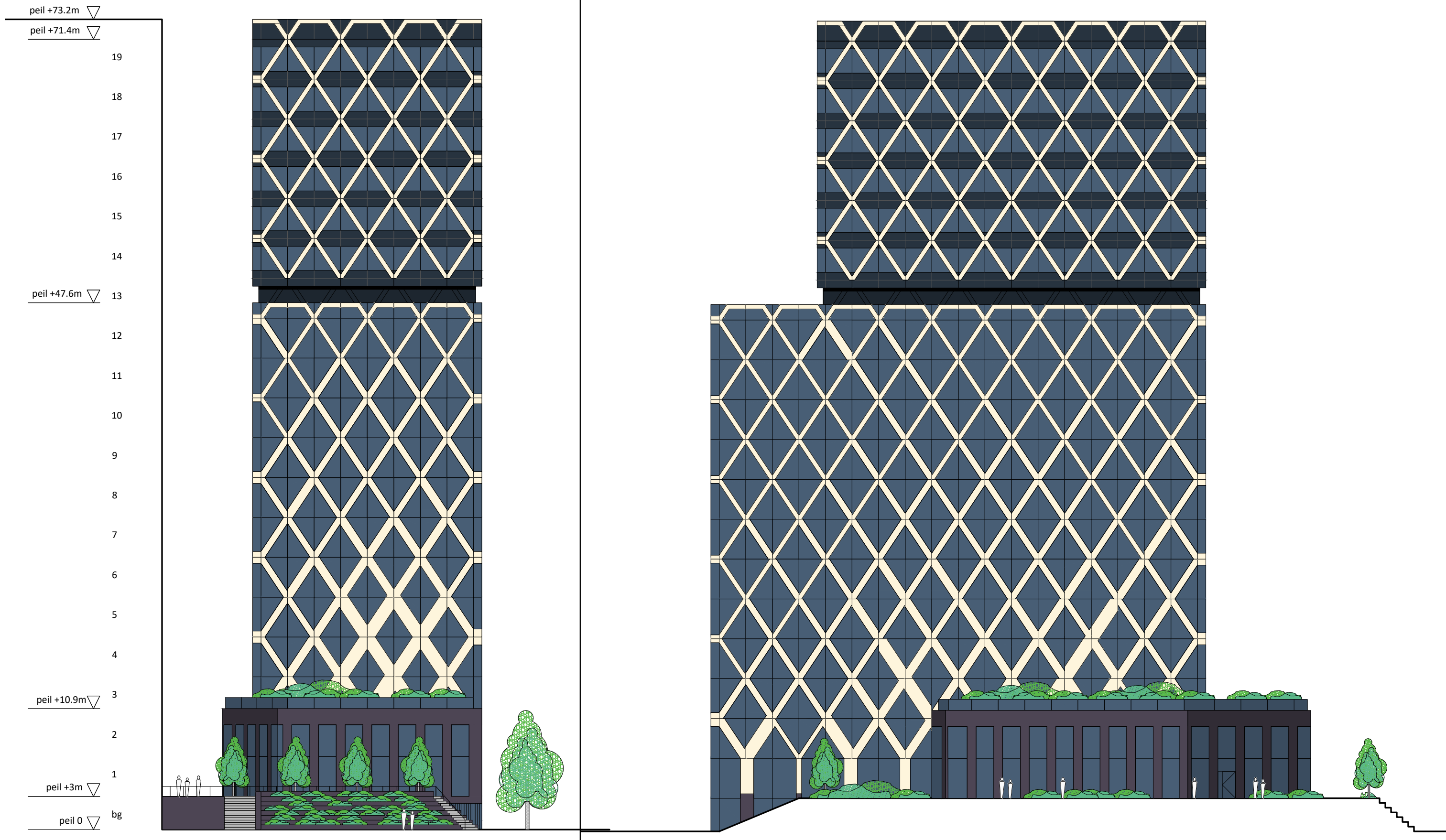


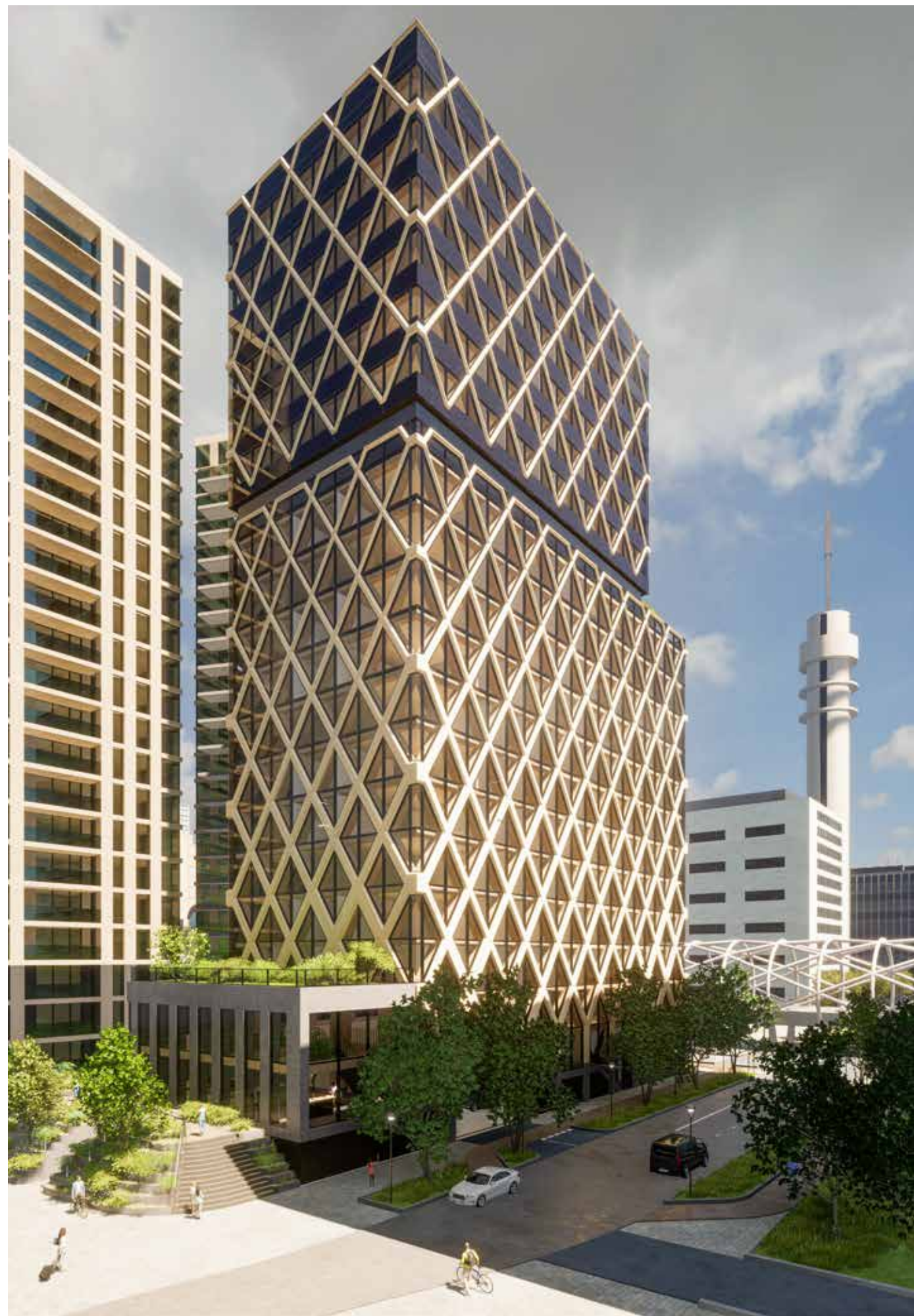


vergaderen en techniek











MONARCH IV





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Tweefasen Aanpak

Inkoopadviseur

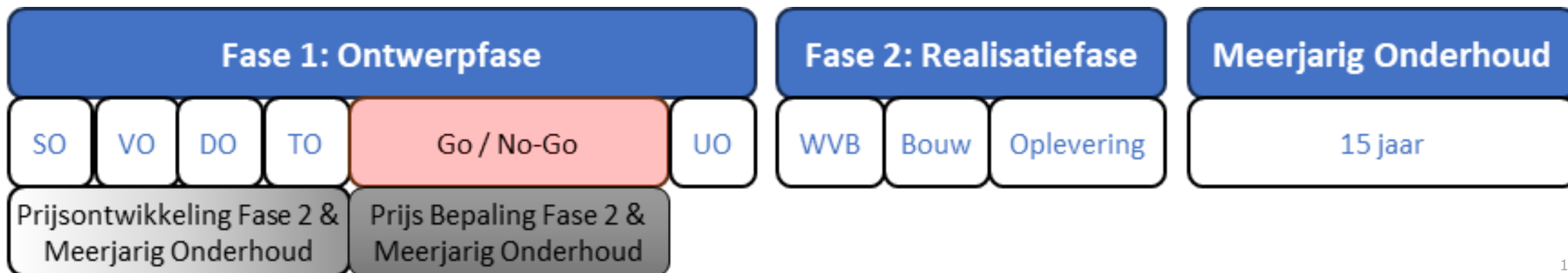


Waarom een Tweefasen Aanpak?

- Maximaal haalbaar realiseren van onze duurzaamheidsambities
 - Behalen CO₂-ambitie
 - Eerlijke risicoverdeling



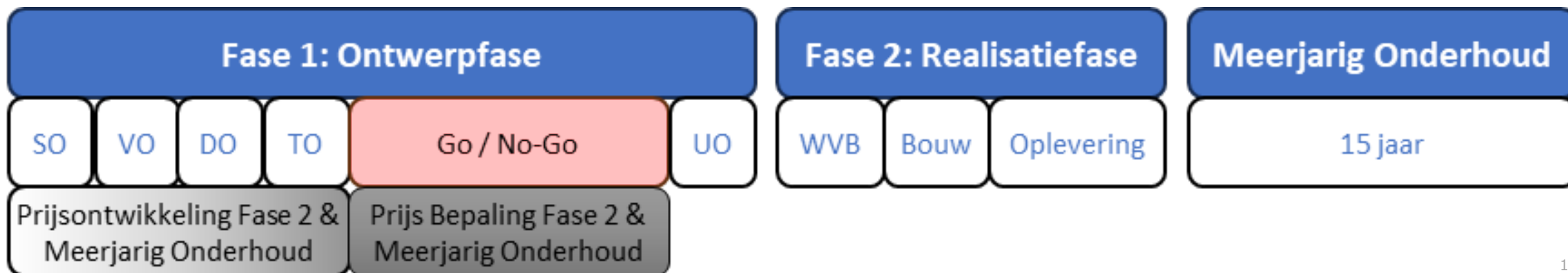
Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling





Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling

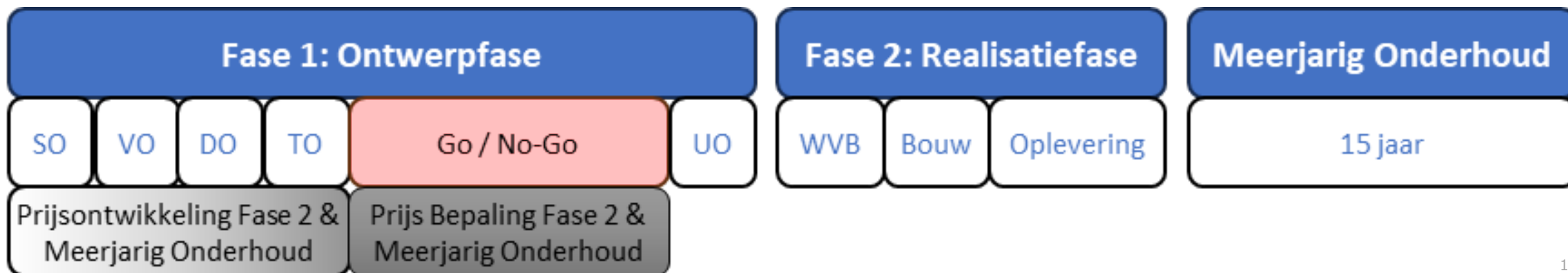
- Fase 1: Vaste prijs opdrachtnemer
- Fase 2: Doelbedrag fase 2
- Meerjarig Onderhoud: Doelbedrag





Tweefasen aanpak met uitgestelde prijsbepaling

- Één Basisovereenkomst op basis van UAV-GC 2005
- Fase 1
 - Prijsbepaling op basis van een TO
 - Opschortende Voorwaarde
- Fase 2 en Meerjarig Onderhoud





Uitgangspunten Tweefasen Aanpak

- Een minimale eis van $280 \text{ kgCO}_2 \text{ eq/m}^2\text{BVO}$
- Ambitie: CO_2 -equivalent tussen de 250 en $280 \text{ kgCO}_2 \text{ eq/m}^2\text{BVO}$
- Doelbedragen + marge (20%)
- Bonus-malus (doelbedragen)
- Gunningscriteria (PvA) verwezenlijken ambitie





Rekenmodel Tweefasen Aanpak Monarch IV

Fase 1	
Activiteit	Prijs
Werkzaamheden Fase 1	
Stelpost: Afstemming Gemeente t.b.v. omgevingsvergunning	€ 10.000
Stelpost: Afstemming met de parkeervereniging van Monarch I, II en III	€ 10.000
Subtotaal Fase 1	€ 20.000
Algemene Kosten Fase 1	€ -
Winst en Risico Fase 1	€ -
Vaste prijs Opdrachtnemer Fase 1	€ 20.000

Fase 2	
	Prijs
Doelbedrag Fase 2	€ 82.000.000
Algemene Kosten Fase 2	€ -
Winst Fase 2	€ -

Meerjarig Onderhoud	
	Prijs
Doelbedrag Meerjarig Onderhoud	€ 9.500.000
Algemene Kosten Meerjarig Onderhoud	€ -
Winst Meerjarig Onderhoud	€ -

AKW&R	
	Percentage (%)
<u>Opslagen Fase 1</u>	
Algemene kosten	0%
Winst & Risico	
<u>Opslagen Fase 2</u>	
Algemene kosten	
Winst	
<u>Opslagen Meerjarig Onderhoud</u>	
Algemene kosten	
Winst	

Totaalbedrag Inschrijvingsom (DBM)	€ 91.520.000
---	---------------------

Rekenmodel

- Vaste prijs Opdrachtnemer Fase 1
- Opslagen Fase 1, 2 en Meerjarig Onderhoud
- Doelbedrag Fase 2
- Doelbedrag Meerjarig Onderhoud
- Totaalbedrag op Inschrijvingsbiljet



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Aanbestedingsprocedure

Concurrentiegericht Dialogo

Inkoopadviseur



Concurrentiegerichted dialoog





Geschiktheidseisen

- **Ervaring met het coördineren van een multidisciplinair ontwerpteam**
- **Ervaring met het ontwerpen van houten constructies**
- **Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract**
- **Ervaring met gebouwonderhoud**
- **Kwaliteitsborging**



Selectiecriteria

- **Ontwerpbekwaamheid duurzame gebouwen**
 - Lage MPG → hoge score
 - Lage de CO₂-equivalent → hoge score
- **Ontwerpbekwaamheid hybride-met-houten draagconstructie**
 - Hoogte → hoge score
 - Hoger % hout → hoge score





Gunningscriteria

1. Inschrijvingsom

2. Visie op de opgave

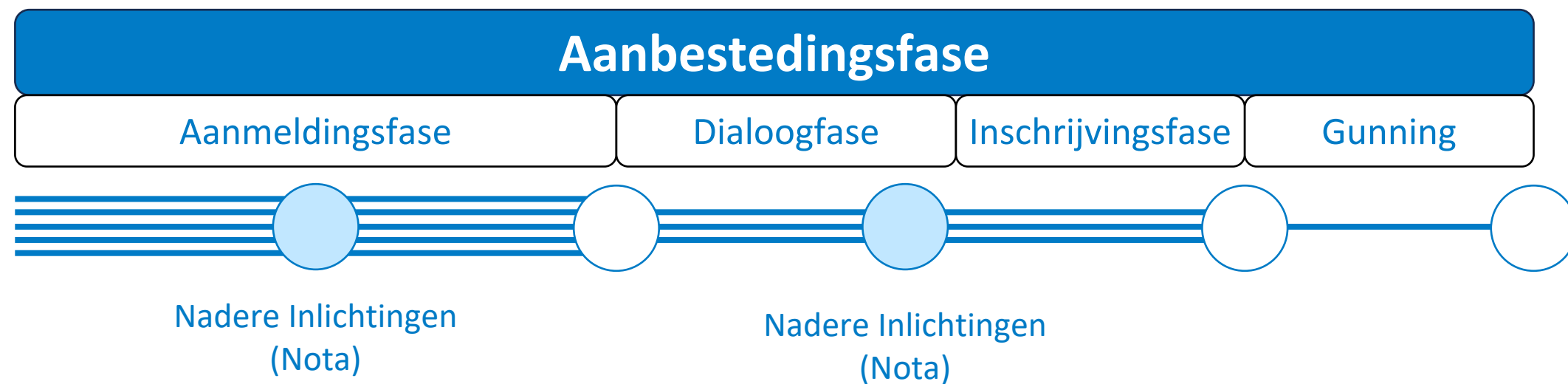
1. Visie op de Ontwerpopgave
2. Visie op de Bouwopgave
3. Visie op de Onderhoudsopgave

3. Financiële Beheersing





Nota van Inlichtingen





Contract

- Basisovereenkomst en annexen
 - TenderNed
- Vraagspecificatie
 - Relatics
 - Aanvraagformulier via TenderNed





Belangrijke data

- Vragen: 3 december 17.00
- Aanmelding: 18 december 10:00
- Selectiebeslissing: 16 januari 2025





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening*

Afsluiting

Projectmanager