



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Informatiebijeenkomst

22345 | Nieuwbouw Rijkskantoor
Prof. Dr. Dorgelolaan 20 Eindhoven

25 maart 2026



Huisvesting van.....





Onderhoud aan de stalen
constructie van het ministerie van
Onderwijs, Cultuur & Wetenschap
te Den Haag



Realisatie van het
nieuwbouwkantoor voor de
Europese Medicijnen
Agentschap te Amsterdam





Doelen marktconsultatie

- › Marktinteresse
- › Risicoprofiel
- › Randvoorwaarden





Programma

1. Het project
2. Projectambitie
3. Contract- en aanbestedingsstrategie



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Het project



Het project

- › Masterplan Noord-Brabant, Rijkskantoren
- › Cluster met Fellenoord 15
- › Bovengronds: ca. 28.000 m² BVO
- › Ondergronds (kelderlaag): ca. 4.600 m² BVO
- › Bouwkosten: ca. € 200 mln. (pp eind 2025)
- › 11 gebruikers, 6 ministeries
- › Levendige plint



Scope

› 965 FWTE

Buitenruimte

- aanloop- en aanrijroute, ontmoetingsgebied

Functiemix

- levendige plint met mix van functies t.b.v. ontmoeten, samenwerken en ontspannen

Serviceplein

- back-office - 11 FWTE

Vitaliteitsplein

- o.a. kolfruimte en stilteruimte

Facilitaire ruimten

- Schoonmaak, keuken, beveiligingsgebied, beheer- onderhoud en expeditiegebied

Gebruikersspecifiek

- expeditiegebied
- hoogbeveiligde opslag
- aan- en afvoer goederen
- koelcel
- warehouse - 1 FWTE

Entreegebied

- basisruimten zoals ontvangstruimte, receptiebalie

Gebruikersspecifiek

- wachtgebied, EHBO, spreekkamers en balieruimten

Ontmoetingsplein

- inclusief restauratief gebied

Gebouwgebonden buitenruimten

- ontmoeten, samenwerken en ontspannen

Vergadergebied

- standaard rijksvergadermix

Gebruikersspecifiek

- eigen opgave vergaderruimten
- leslokalen - 68 FWTE

Werkgebied

FWR (standaard) Gedeeld werkgebied

- zone 2
- FWR werkplekmix
- 226 FWTE

Gebruikersspecifieke ruimten

- eigen opgave gebruikers - 66 FWTE

Afwijkend Eigen werkgebied

- zone 2 en 3
- Eigen werkplekmix
- 575 FWTE

Stallingsgebied

- Openbaar fietsparkeren en MIVA bezoekersparkeren
- Niet openbaar fiets en motorparkeren, laad en losgebied, autoparkeren (incl. elektrisch laden)

Technische ruimten

- ICT ruimten
- Ruimten gebouwinstallaties

Generieke ruimten

- sanitair en schoonmaakkasten

Gebouwinstallaties

- beveiligingsmaatregelen en installaties, elektrotechnische, werktuigbouwkundige, brandveiligheids- en ICT installaties

Maatregelen t.b.v. duurzaamheid

Voorzieningen netcongestie

Identiteit Rijkskantoor

Specifiek

Buitenruimte

- aanloop- en aanrijroute, ontmoetingsgebied

Funciemix

- levendige plint met mix van functies t.b.v. ontmoeten, samenwerken en ontspannen

Serviceplein

- back-office - 11 FWTE

Vitaliteitsplein

- o.a. kolfruimte en stilteruimte

Facilitaire ruimten

- Schoonmaak, keuken, beveiligingsgebied, beheer- onderhoud en expeditiegebied

Gebruikersspecifiek

- expeditiegebied
- hoogbeveiligde opslag
- aan- en afvoer goederen
- koelcel
- warehouse - 1 FWTE

Entreegebied

- basisruimten zoals ontvangstruimte, receptiebalie

Gebruikersspecifiek

- wachtgebied, EHBO, spreekkamers en balieruimten

Ontmoetingsplein

- inclusief restaurantief gebied

Gebouwgebonden buitenruimten

- ontmoeten, samenwerken en ontspannen

Vergadergebied

- standaard rijksvergadermix

Gebruikersspecifiek

- eigen opgave vergaderruimten
- leslokalen - 68 FWTE

Werkgebied

FWR (standaard) Gedeeld werkgebied

- zone 2
- FWR werkplekmix
- 226 FWTE

Gebruikersspecifieke ruimten

- eigen opgave gebruikers - 66 FWTE

Afwijkend Eigen werkgebied

- zone 2 en 3
- Eigen werkplekmix
- 575 FWTE

Stallingsgebied

- Openbaar fietsparkeren en MIVA bezoekersparkeren
- Niet openbaar fiets en motorparkeren, laad en losgebied, autoparkeren (incl. elektrisch laden)

Technische ruimten

- ICT ruimten
- Ruimten gebouwinstallaties

Gebouwinstallaties

- beveiligingsmaatregelen en installaties, elektrotechnische, werktuigbouwkundige, brandveiligheids- en ICT installaties

Generieke ruimten

- sanitair en schoonmaakkasten

Maatregelen t.b.v. duurzaamheid

Voorzieningen netcongestie

Identiteit Rijkskantoor



Het project

- › Samenwerking
- › Transparantie



Het project

- Proces
- Planning





Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Projectambitie

Integraal

Routekaart verduurzamen



Circulair &
biobased



Natuurinclusief



Energiezuinig &
hernieuwbaar



Klimaatadaptief

Duurzaamheid & architectuur



Ambitiewaardes



OMGEVINGSWAARDE



BELEVINGSWAARDE



GEBRUIKSWAARDE

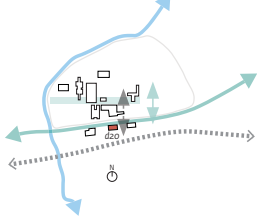


TOEKOMSTWAARDE

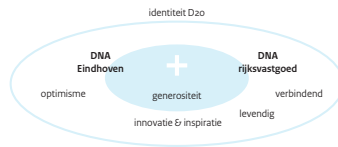
Ontwerpprincipes Prof. dr. Dorgelolaan 20

OMGEVINGSWAARDE

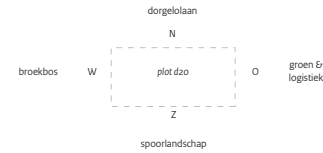
1. Onderdeel van een groter geheel



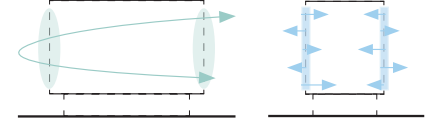
2. Identiteit en kernwaarden Dzo



3. Micro contexten in directe omgeving

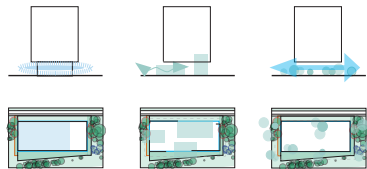


4. Leesbaarheid & menselijke maat



BELEVINGSWAARDE

5. Inbedding in het landschap

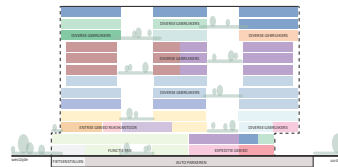


6. Natuurinclusief



GEBRUIKSWAARDE

7. Synergie

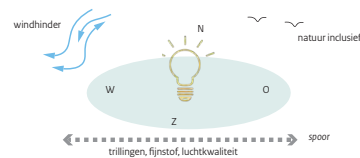


8. Welzijn en gezondheid

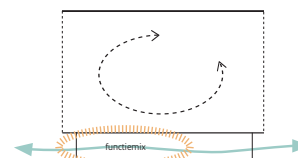


TOEKOMSTWAARDE

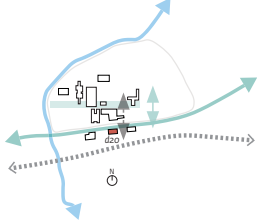
9. Innovatie in Eindhovense lichtstad



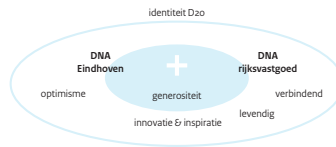
10. Adaptief naar veranderende behoeftes



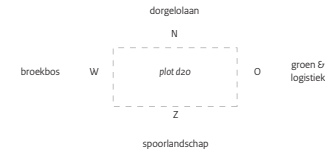
1. Onderdeel van een groter geheel



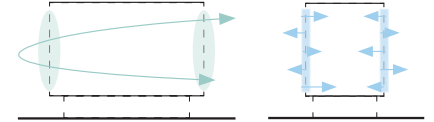
2. Identiteit en kernwaarden Dzo



3. Micro contexten in directe omgeving



4. Leesbaarheid & menselijke maat

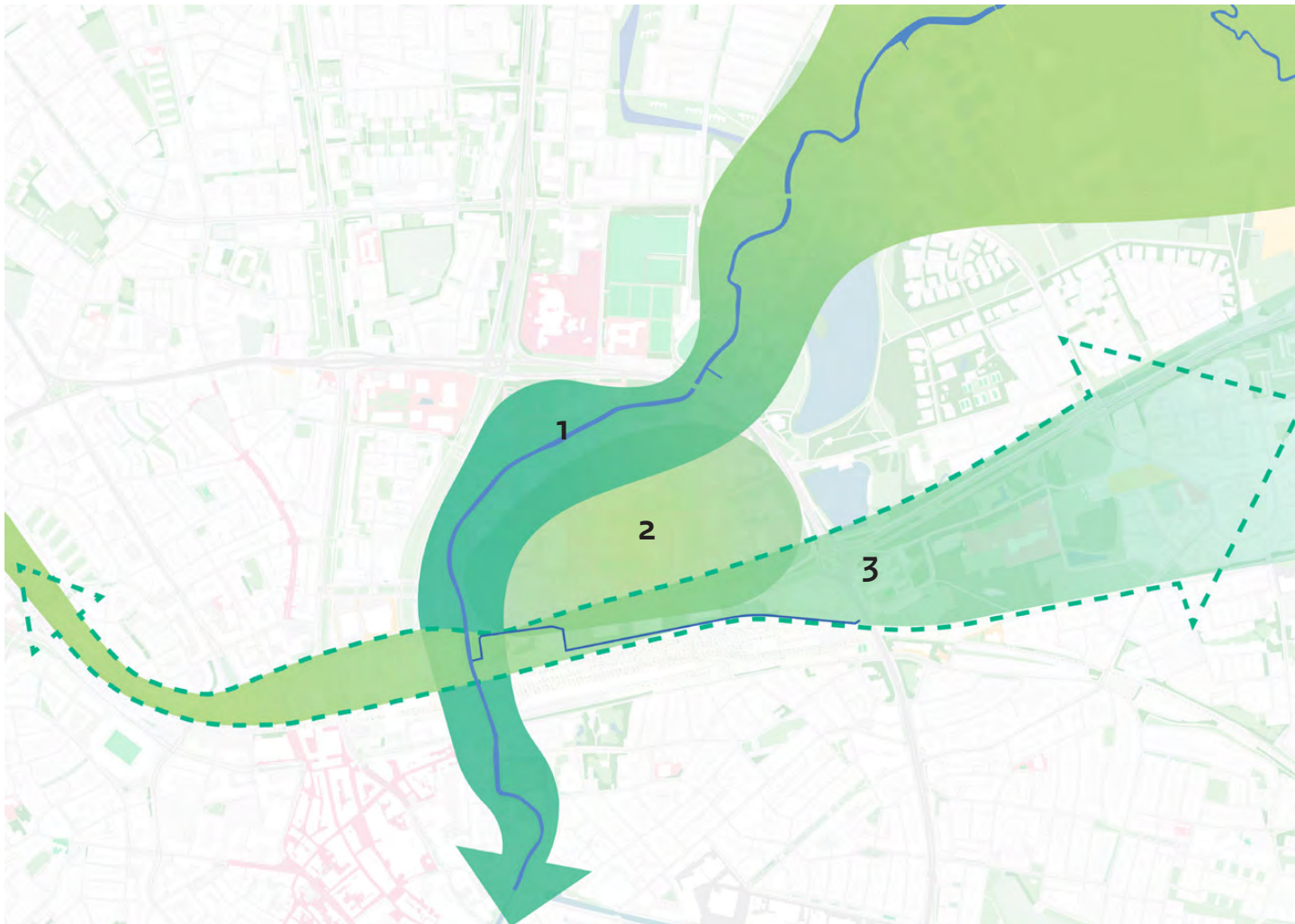


OMGEVINGSWAARDE

① Cluster 9B als onderdeel van een groter geheel

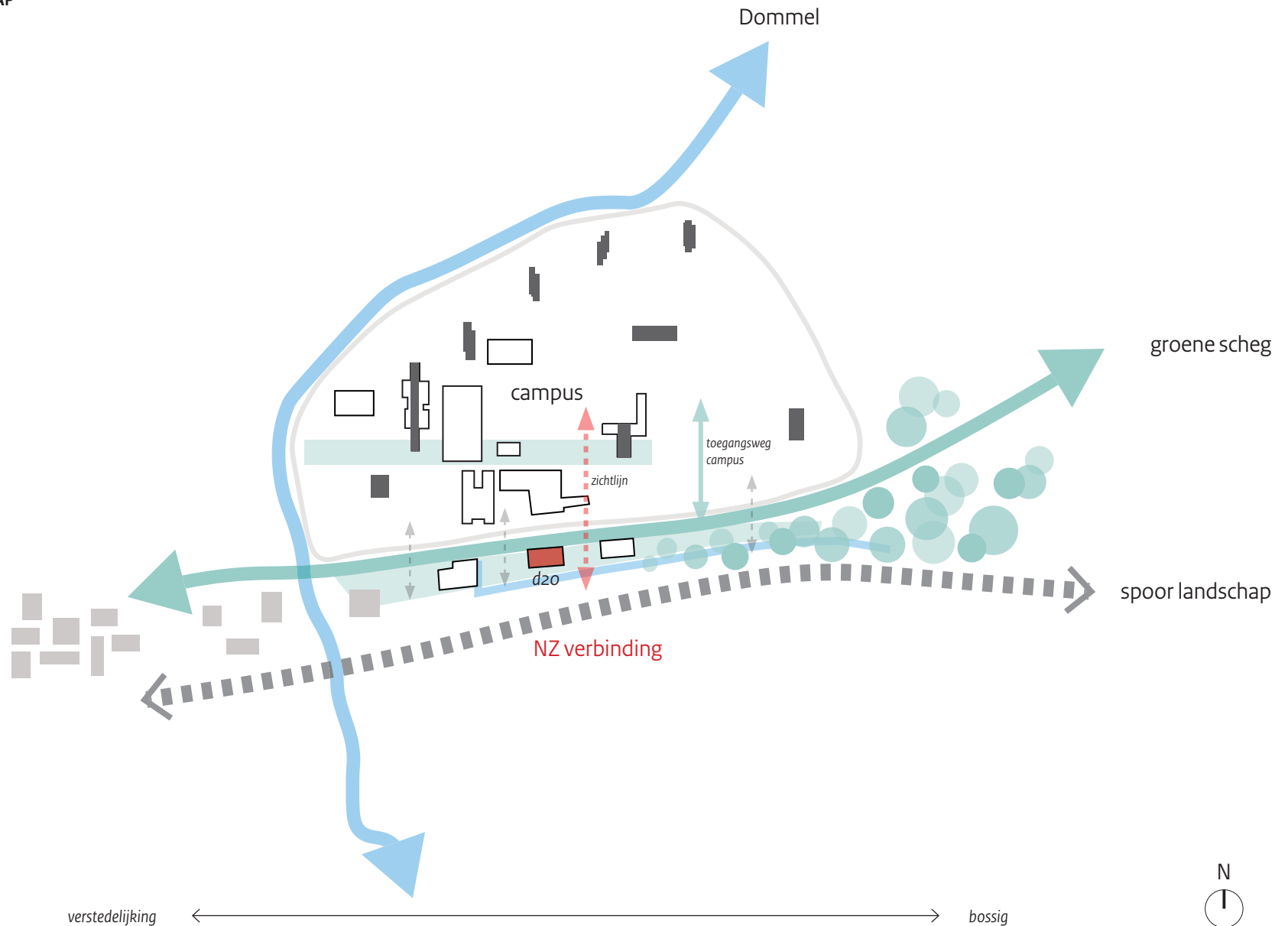
Ontwerpprincipe 1 wordt omschreven aan de hand van 5 subthema's;

HIERARCHIE IN GROENSTRUCTUREN



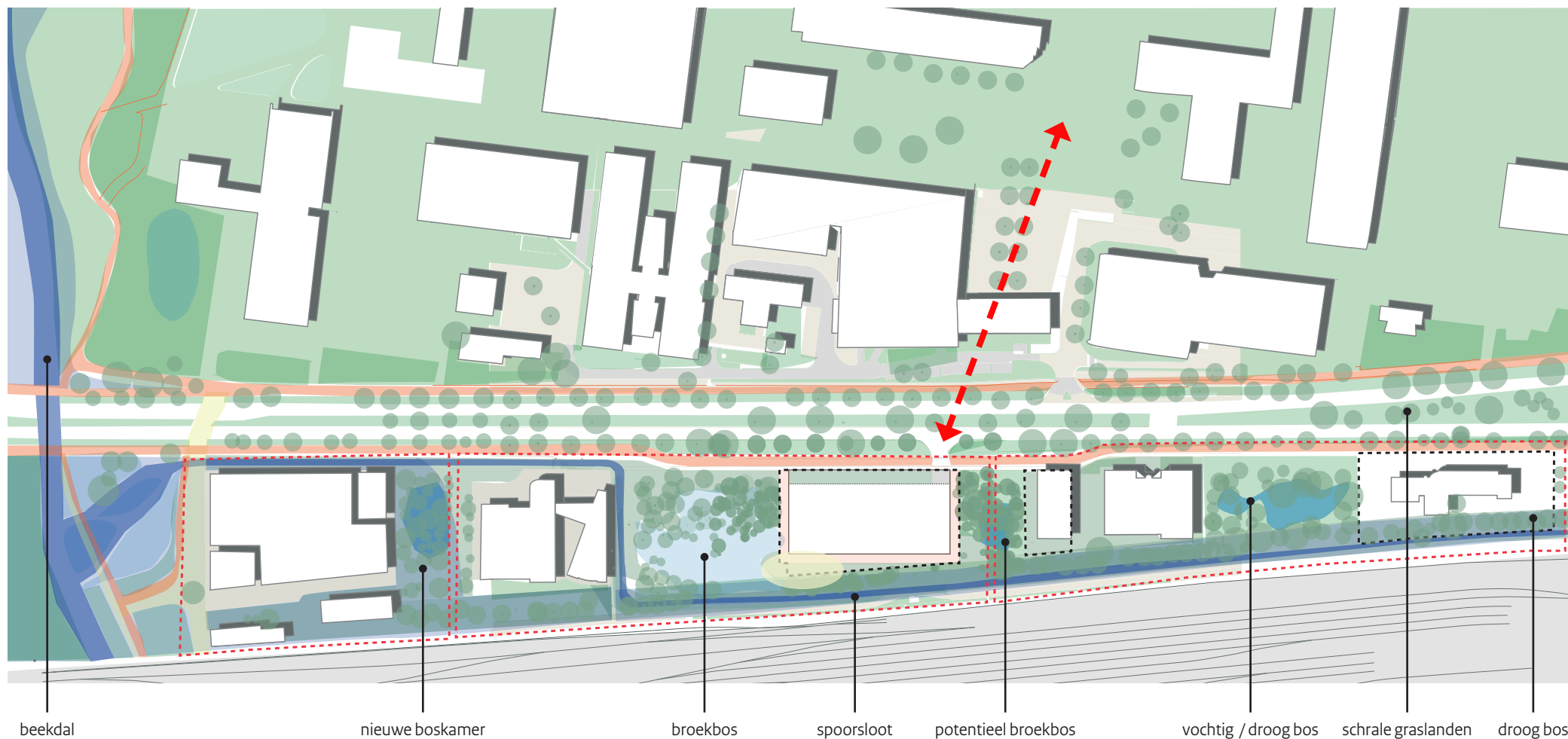
1 Cluster gB als onderdeel van een groter geheel

VERBINDEND LANDSCHAP



1 Cluster 9B als onderdeel van een groter geheel

LANDSCHAPPELIJK CLUSTER 9B



Groene wig Fellenoord met D20 als alzijdig gebouw in het groen

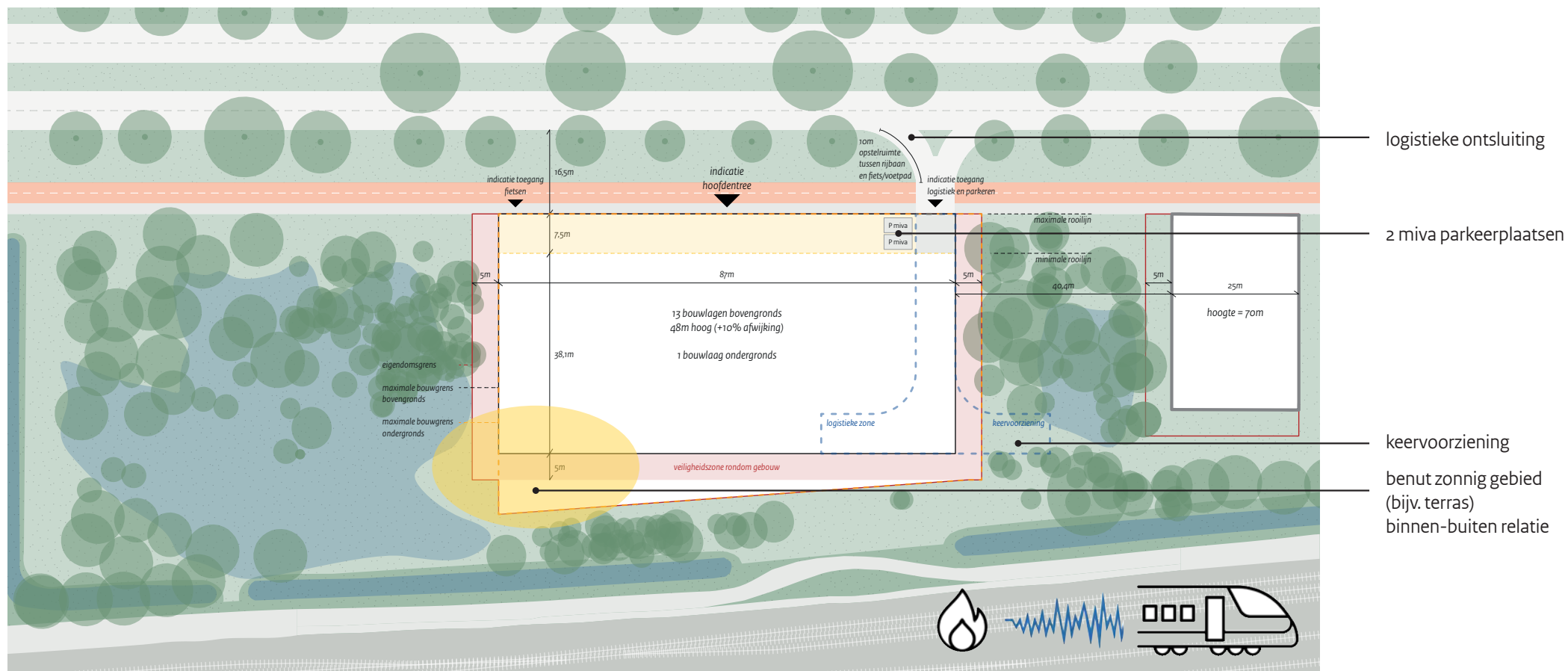
Locatie D20 gelegen in de groene wig Fellenoord, als onderdeel van een groter geheel met diverse landschapstypologieën.



Natuurwaarden beschermen en versterken

1 Cluster gB als onderdeel van een groter geheel

SITUATIE PLOT CLUSTER gB



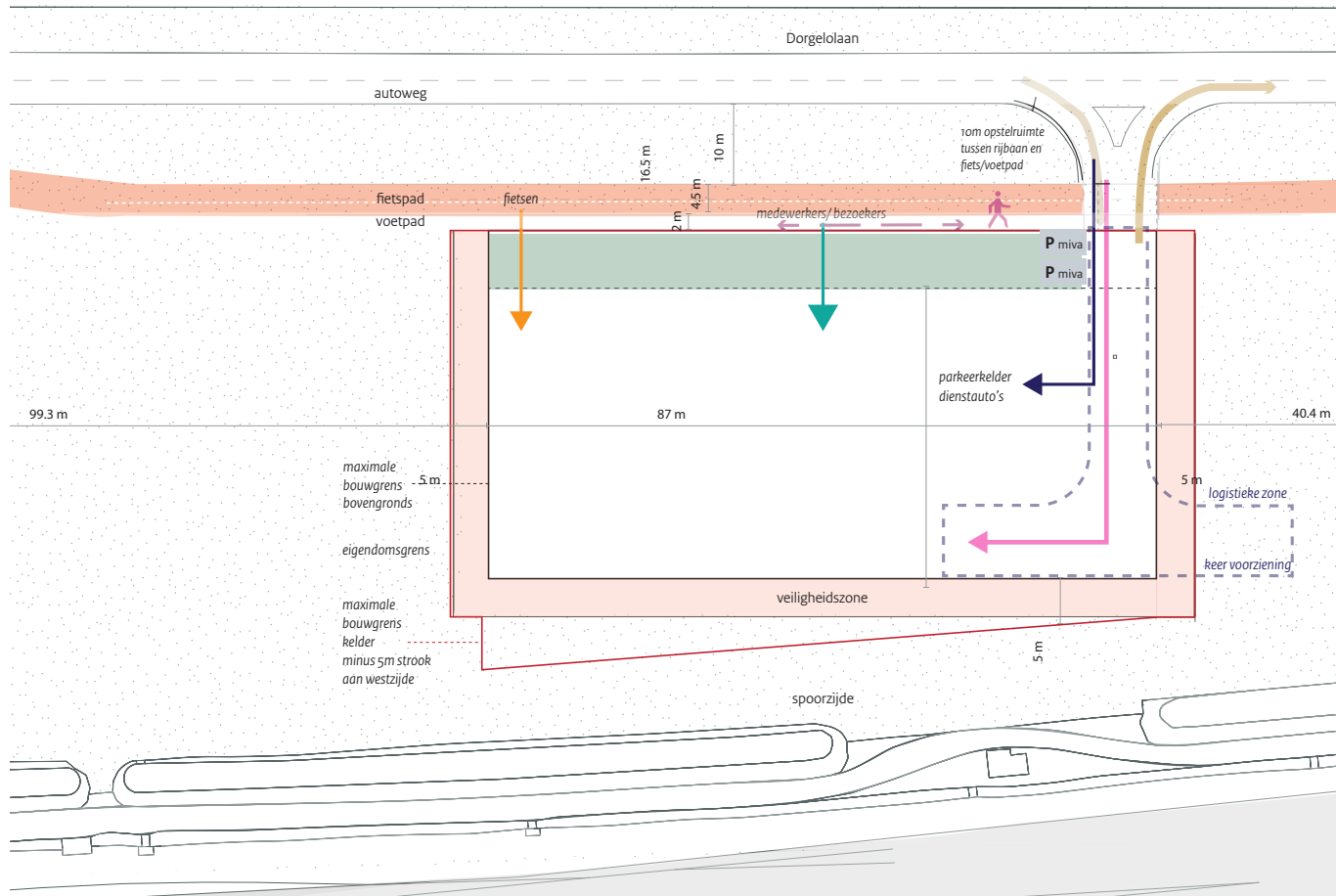
Perceel van cluster gB voor de huisvesting rijksdiensten D20 gelegen in landschappelijke setting

Kaders

- 1 ondergrondse bouwlaag
- Hoogte gebouw max. 48m + 10%
- Expeditie inpandig oplossen
- Functiemix (7,5% van totaal BVO) in de plint

1 Cluster 9B als onderdeel van een groter geheel

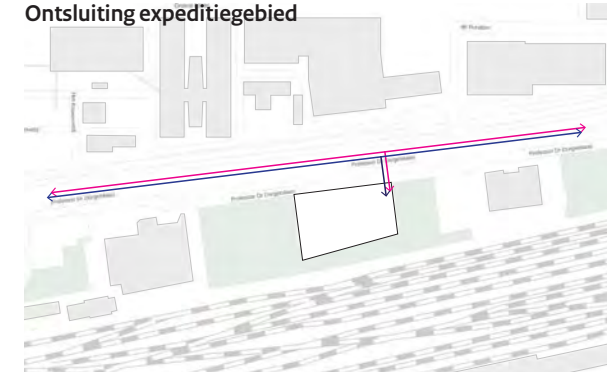
LOGISTIEKE STROMEN EN EXPEDITIEGEBIED



Perceel van cluster gB voor de huisvesting rijksdiensten Dzo, gelegen in landschappelijke setting

- voetgangersverbinding
- fietsers
- dienstauto's
- logistiek verkeer

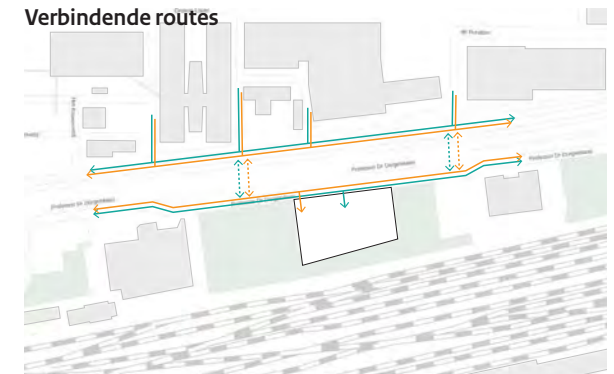
Ontsluiting expeditiegebied



Route langzaam verkeer



Verbindende routes



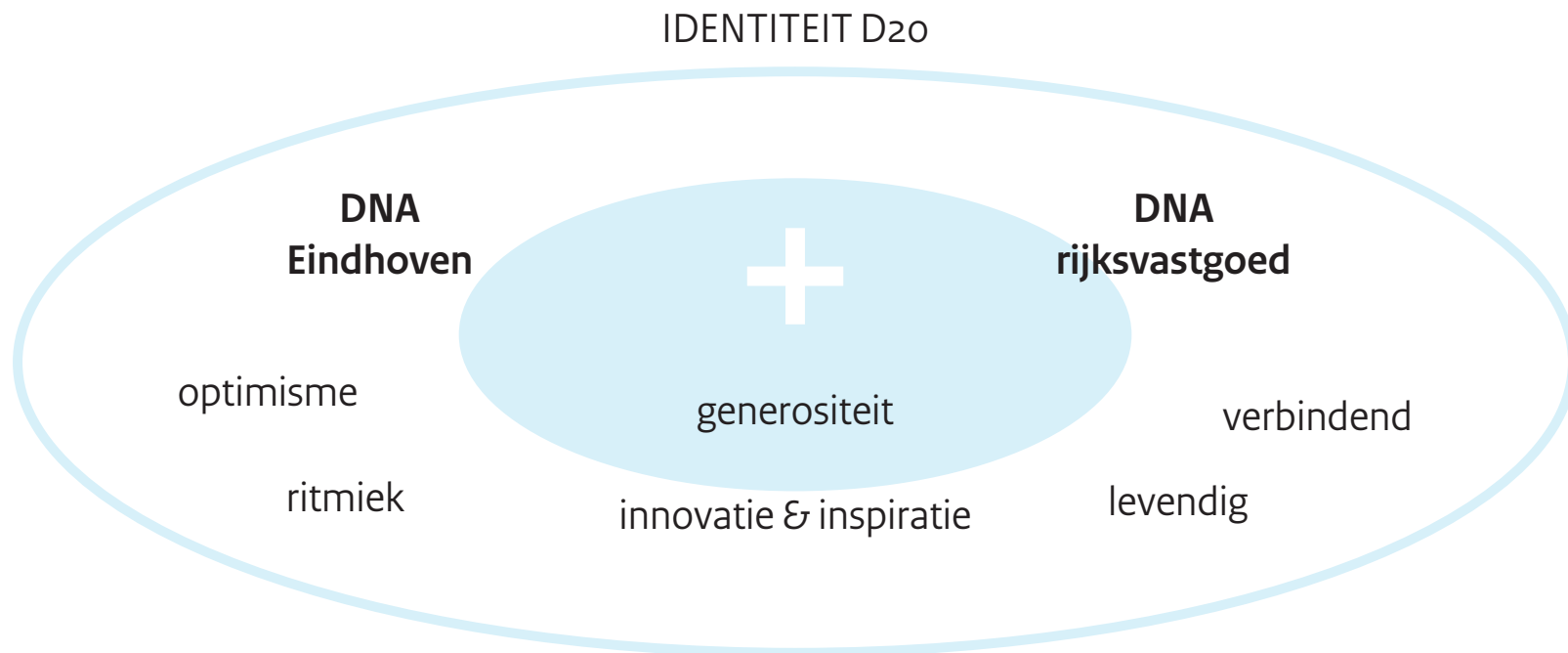
② Identiteit en kernwaarden D2o

Ontwerpprincipe 2 wordt omschreven aan de hand van 3 kernwaarden;

EINDHOVENSE ARCHITECTUUR EN HERKENBARE RIJKSOVERHEID

KERNWAARDEN D2o

1. Levendig, inspirerend en verbindend
2. Generositeit, durf en innovatie
3. Optimisme en ritmiek



Zichtbare duurzame innovaties

② Identiteit en kernwaarden Dzo

1 - LEVENDIG, INSPIREREND EN VERBINDEND



LocHal Tilburg Civic Architects

2 - GENEROSITEIT, DURF EN INNOVATIE



FRAC Duinkerke Lacaton & Vassal

3 - OPTIMISME EN RITMIEK

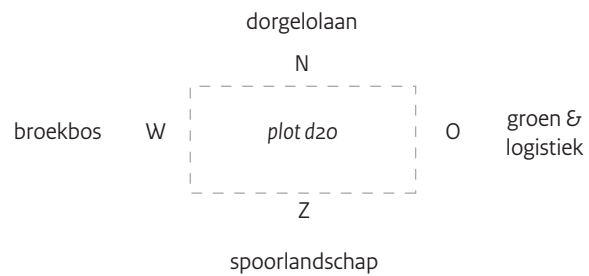


MetaForum Van Embden Hoogstad

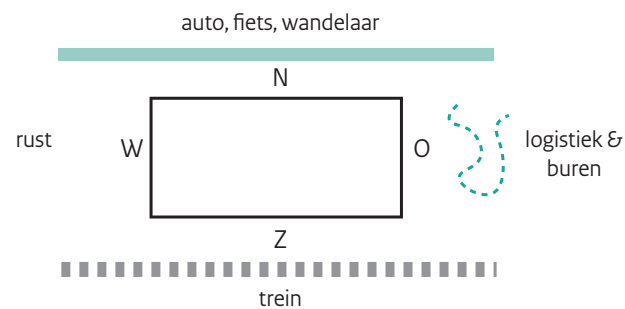
3 Micro contexten in directe omgeving

Ontwerpprincipe 3 kenmerkt zich als volgt;

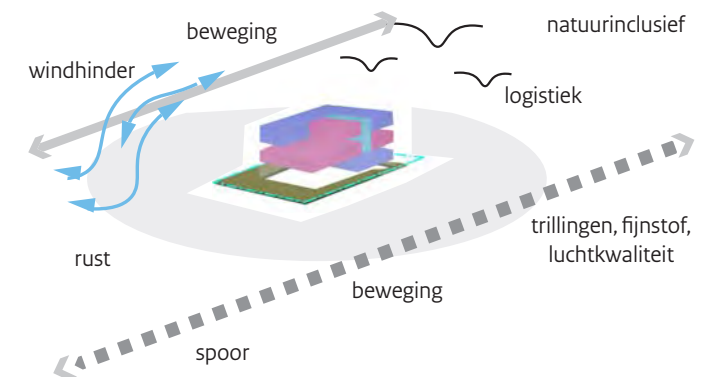
LEESBARE OPZET VAN EEN ALZIJDIG GEBOUW



verschillende oriëntaties, verschillende leesbaarheden per gevel



verschillende snelheden, verschillende leesbaarheden per gevel

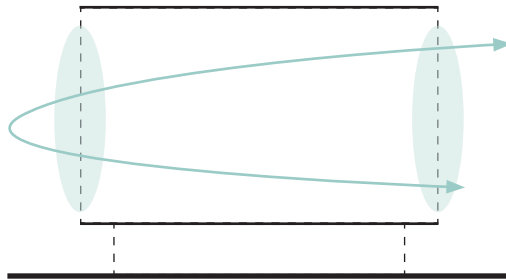


verschillende invloeden, verschillende leesbaarheden per gevel

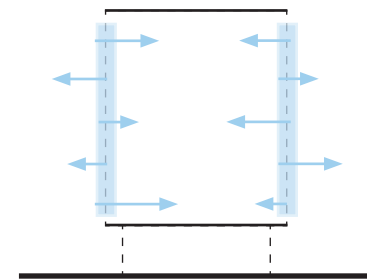
④ Leesbaarheid en menselijke maat

Ontwerpprincipe 4 kenmerkt zich als volgt;

LEESBAAR VOLUME EN GEVEL OPBOUW



lange zijdes:
ritmiek, beweging, industriële roots, durf, optimisme



kopse kanten:
geleding in massa, poreuziteit in gevel,
verbinding met buiten en groen



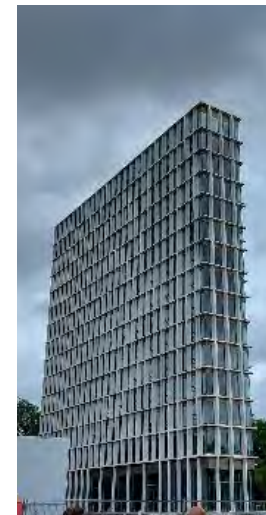
Philips kantoren TQ4 en TQ5



City Park Residence Austin - Alterstudio



MetaForum



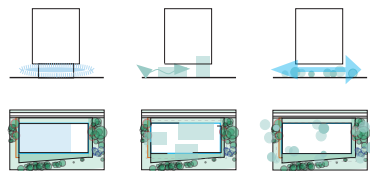
Studentenwoningen campus



Glasgebouw, J.R. Bouten

BELEVINGSWAARDE

5. Inbedding in het landschap



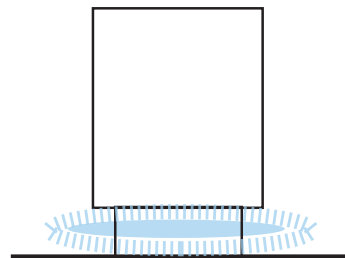
6. Natuurinclusief



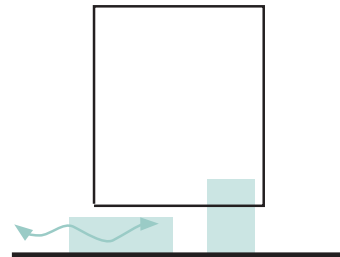
5 Inbedding in het landschap

Ontwerpprincipe 5 kenmerkt zich als volgt;

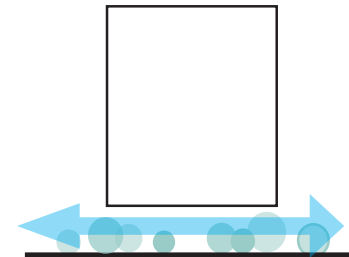
GROENE BUITENRUIMTES & OMGANG MET WATER



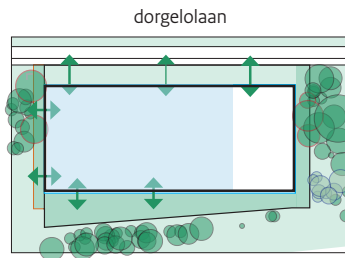
plint als ruimte voor ontmoeting



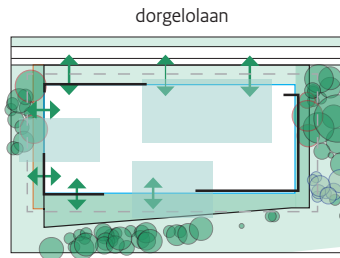
buitenruimte naar binnen halen



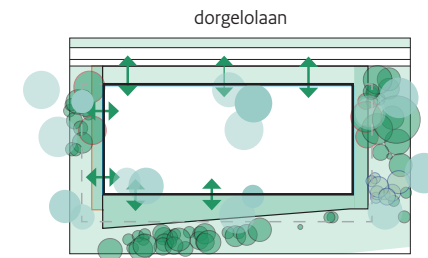
begroeiing binnen & buiten



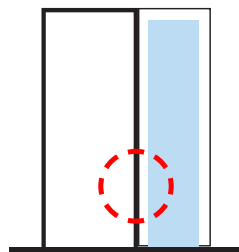
spoorzijde



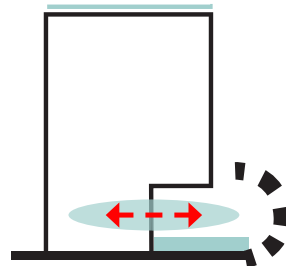
spoorzijde



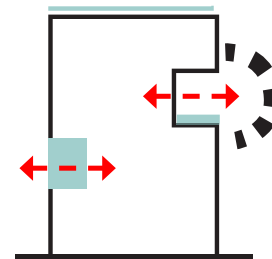
spoorzijde



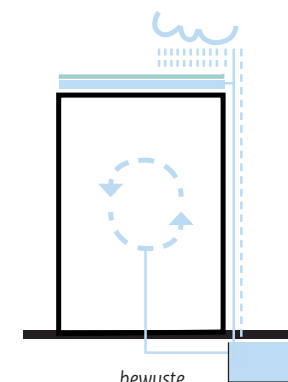
atrium
binnentuin



groene pockets en
overdekte buitenruimte



verbinding
binnen-buiten



bewuste
omgang met water



Minimaliseren van
wateroverlast &
drinkwaterbespa-
ring



Toevoegen van
ecologisch groen

⑥ Natuurinclusief

Ontwerpprincipe 6 kenmerkt zich als volgt:

NATUURINCLUSIEF - GROEN EN WATER



Windklimaatoverwegingen



Doorgaan en Verblijven,
Ruimte voor ontmoeting



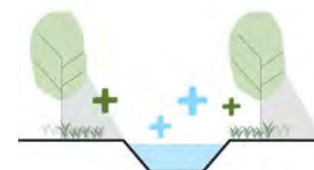
Duurzame en innovatieve
materialen



Biodiversiteit



Koester de openbare ruimte



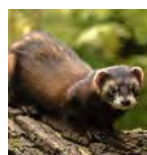
Klimaatadaptiviteit



Koppelkansen
tussen thema's
benutten



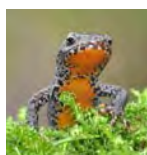
Naar een gezonde stad mei 2020, College van Rijksadviseurs



Bunzing



Kleine vuurvinder

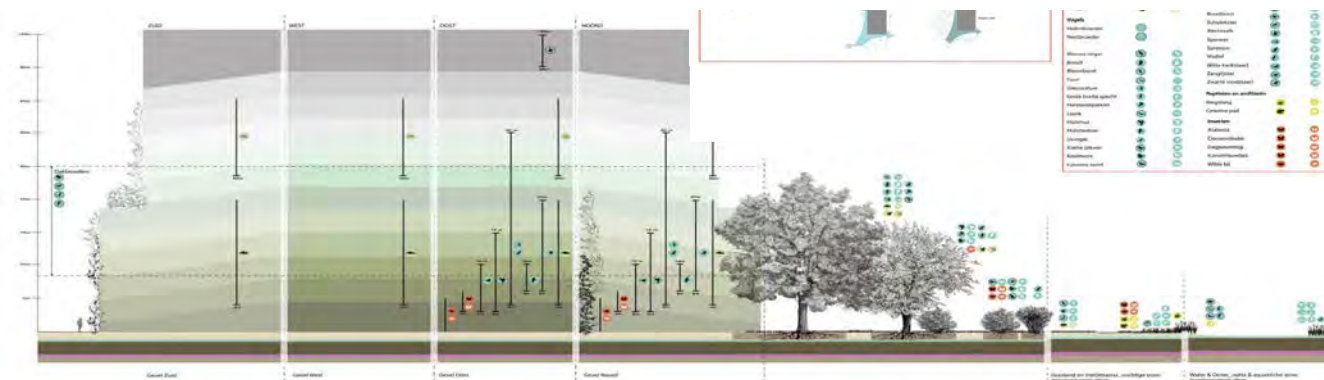


Alperwatersalamander



Grote Bosse Specht

Inheemse soorten - Rapport landschappelijke bouwstenen

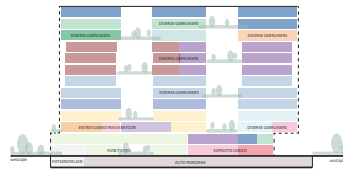


Inspiratieboek biobased en natuurinclusief bouwen 14 februari 2023, College van Rijksadviseurs

GEBRUIKSWAARDE



7. Synergie



8. Welzijn en gezondheid



7 Synergie

Ontwerpprincipe 7 wordt omschreven aan de hand van 3 subthema's;

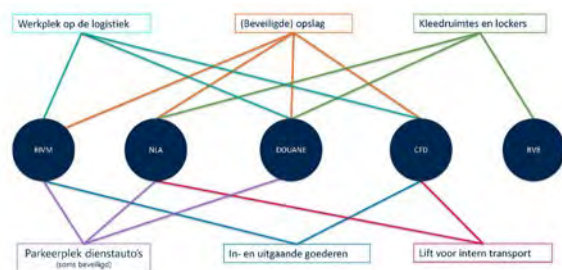
SYNERGIEKANSEN EXPEDITIE



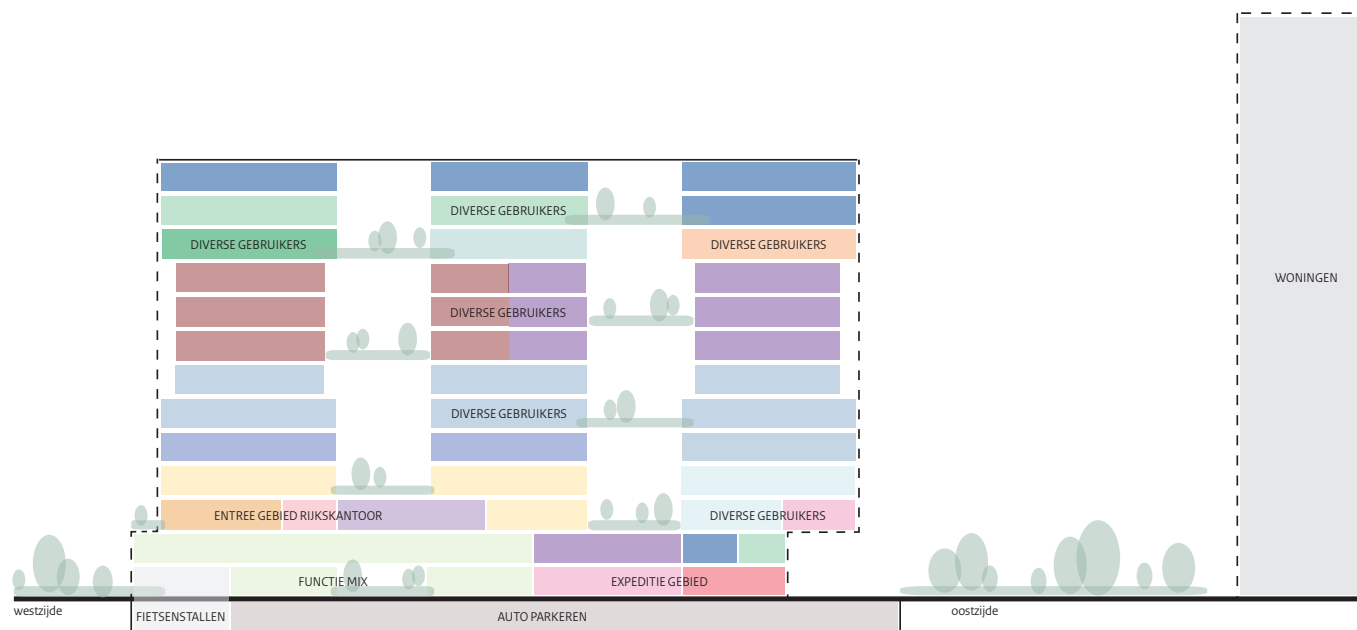
efficiënt gebouw



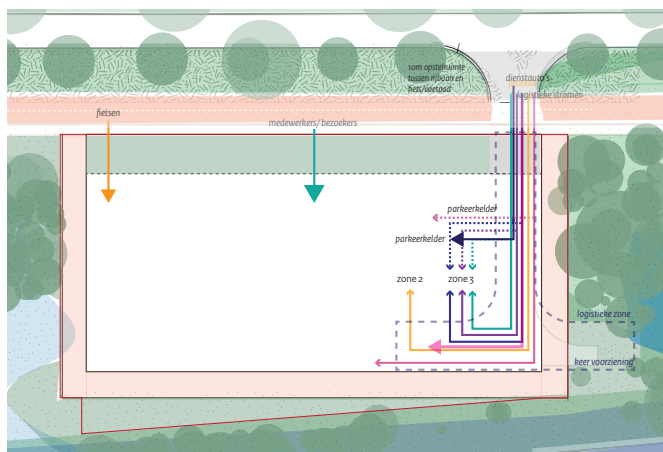
Compact



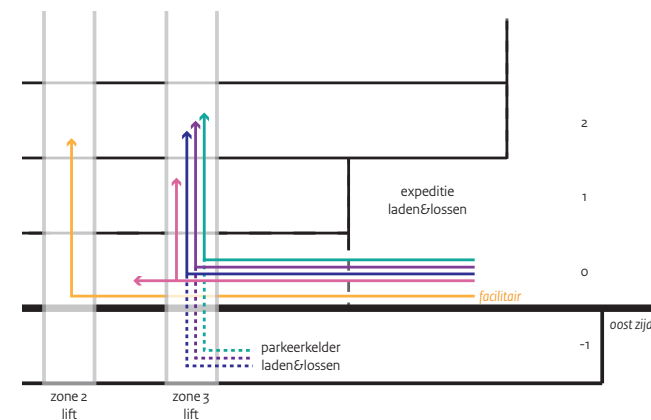
Diversiteit aan expeditiestromen - VHP klantreizen



Quicksan schematische inpassing programma op basis van fundamentele behoeften



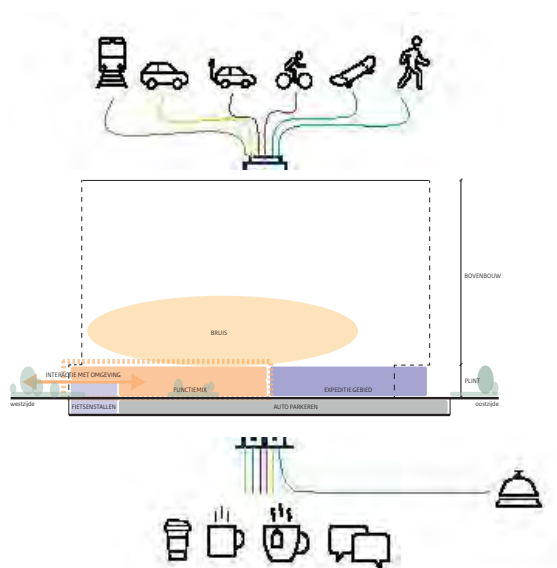
Schematische plattegrond logstieke stromen expeditie



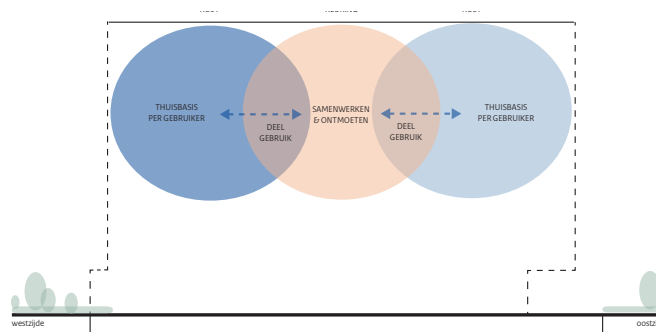
Schematische doorsnede logstieke stromen expeditie

7 Synergie

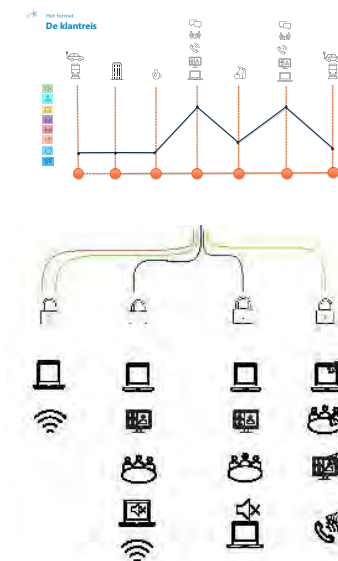
SYNERGIEKANSEN GEBRUIKERS



Synergie in ontmoeten en overleg / gastvrijheid



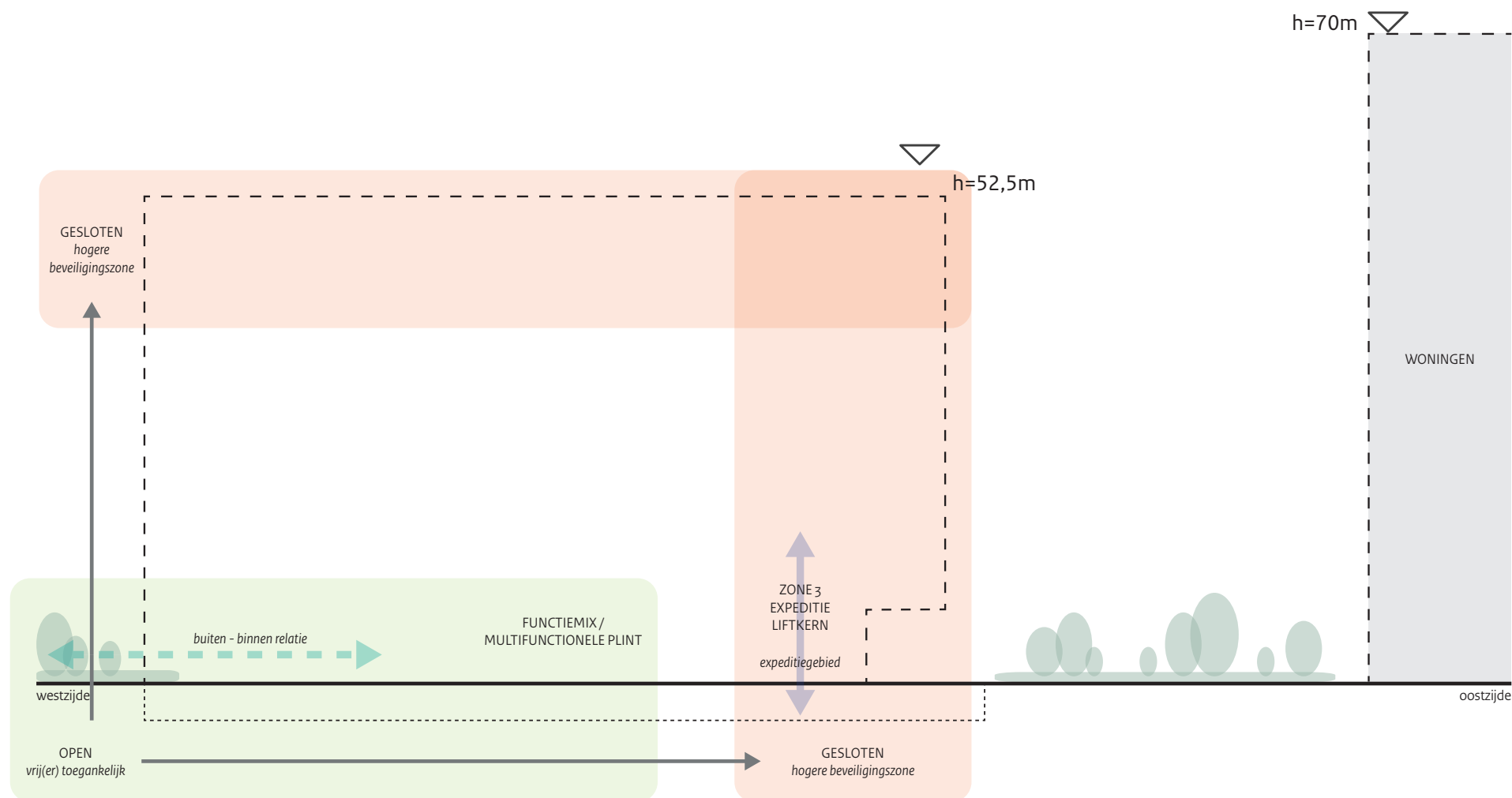
Synergie in samenwerken en concentratie - thuisbasis & delen



Synergie in zonering & clustering

7 Synergie

OPEN - GESLOTEN



Schematische doorsnede behoefte veiligheidszonerings

8 Welzijn en gezondheid

Ontwerpprincipe 7 wordt omschreven aan de hand van 2 subthema's;

GEZONDE WERKOMGEVING



Duurzame materialen



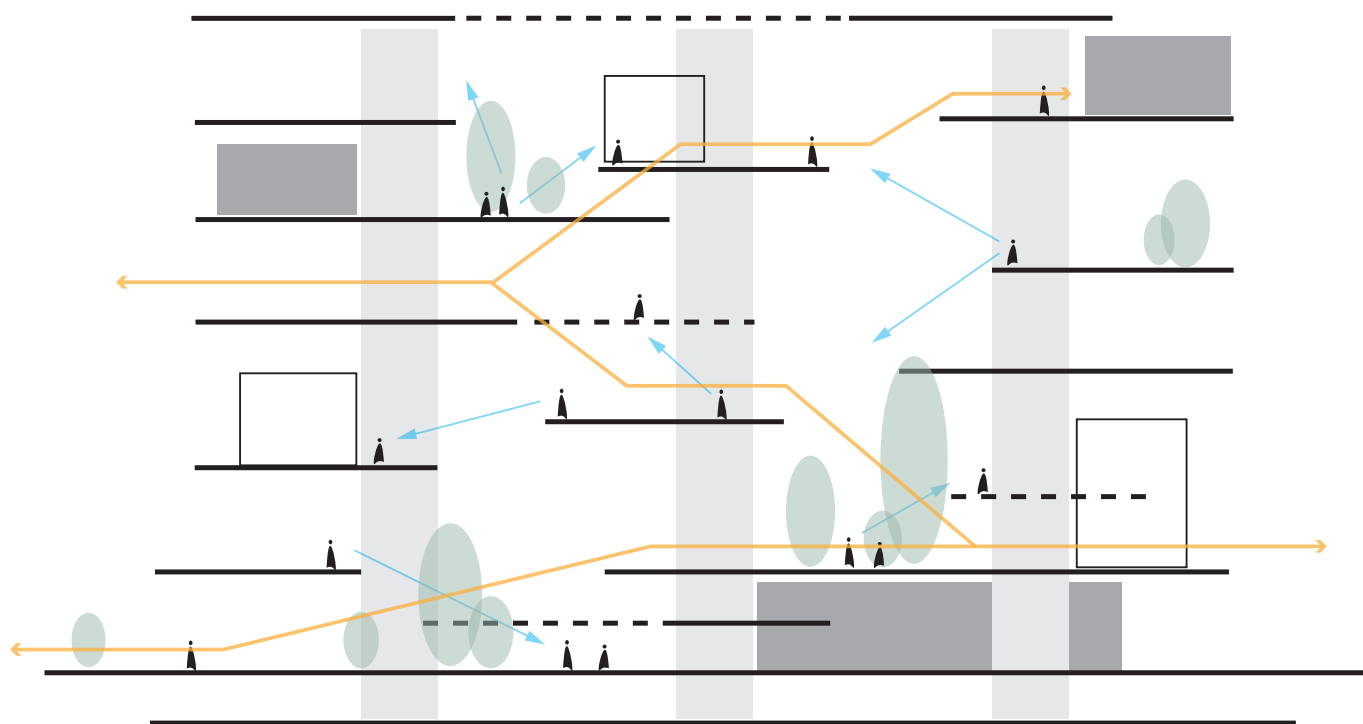
Zicht en verbinding met natuur & groen

8 Welzijn en gezondheid

WAARDEVOL VOOR MENS EN NATUUR



Naar een gezonde stad mei 2020, College van Rijksadviseurs



Welzijnsprincipes - beweging stimuleren, sociale interactie, groen en daglicht



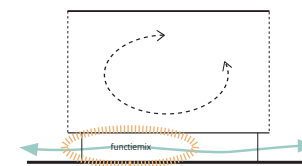
Stimuleren van energiebesparende keuzes

TOEKOMSTWAARDE

9. Innovatie in Eindhovense lichtstad



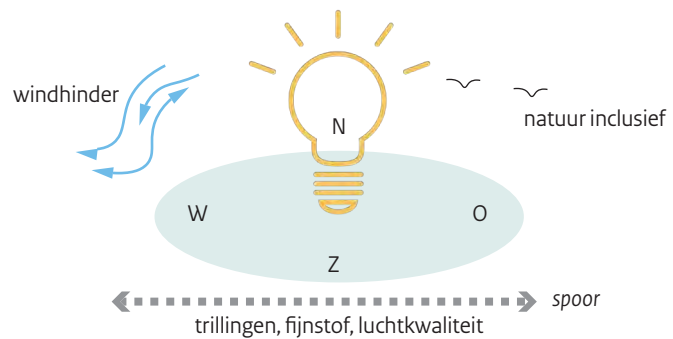
10. Adaptief naar veranderende behoeftes



9 Innovatie in Eindhovense lichtstad

Ontwerpprincipe 9 kenmerkt zich als volgt;

LICHT ALS KATALYSATOR VOOR INNOVATIEVE OPLOSSINGEN



12 juni 2025 Eindhoven University

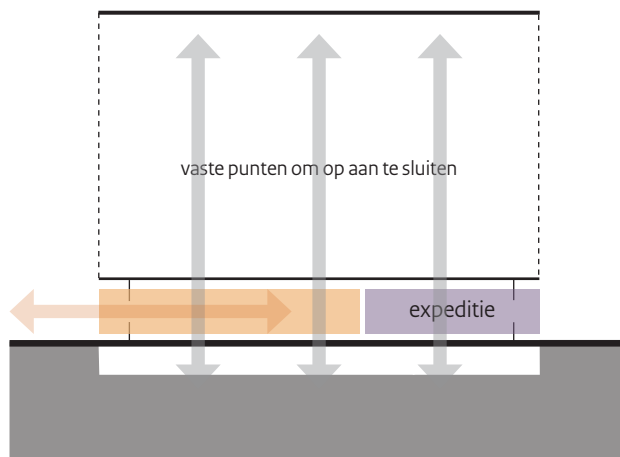


Duurzame energieopwekking

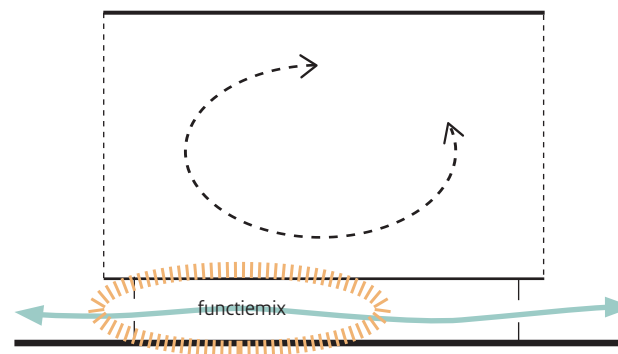
10 Adaptief naar veranderende behoeftes

Ontwerpprincipe 10 kenmerkt zich als volgt;

PLINT & FUNCTIEMIX ADEMEND NAAR BEHOEFTE



Robuuste basis



Verlevendigen maaiveld



Choice Headquarters - Plan associates



waardebehoud van nieuwe materialen door adaptiviteit





Reacties, indrukken?

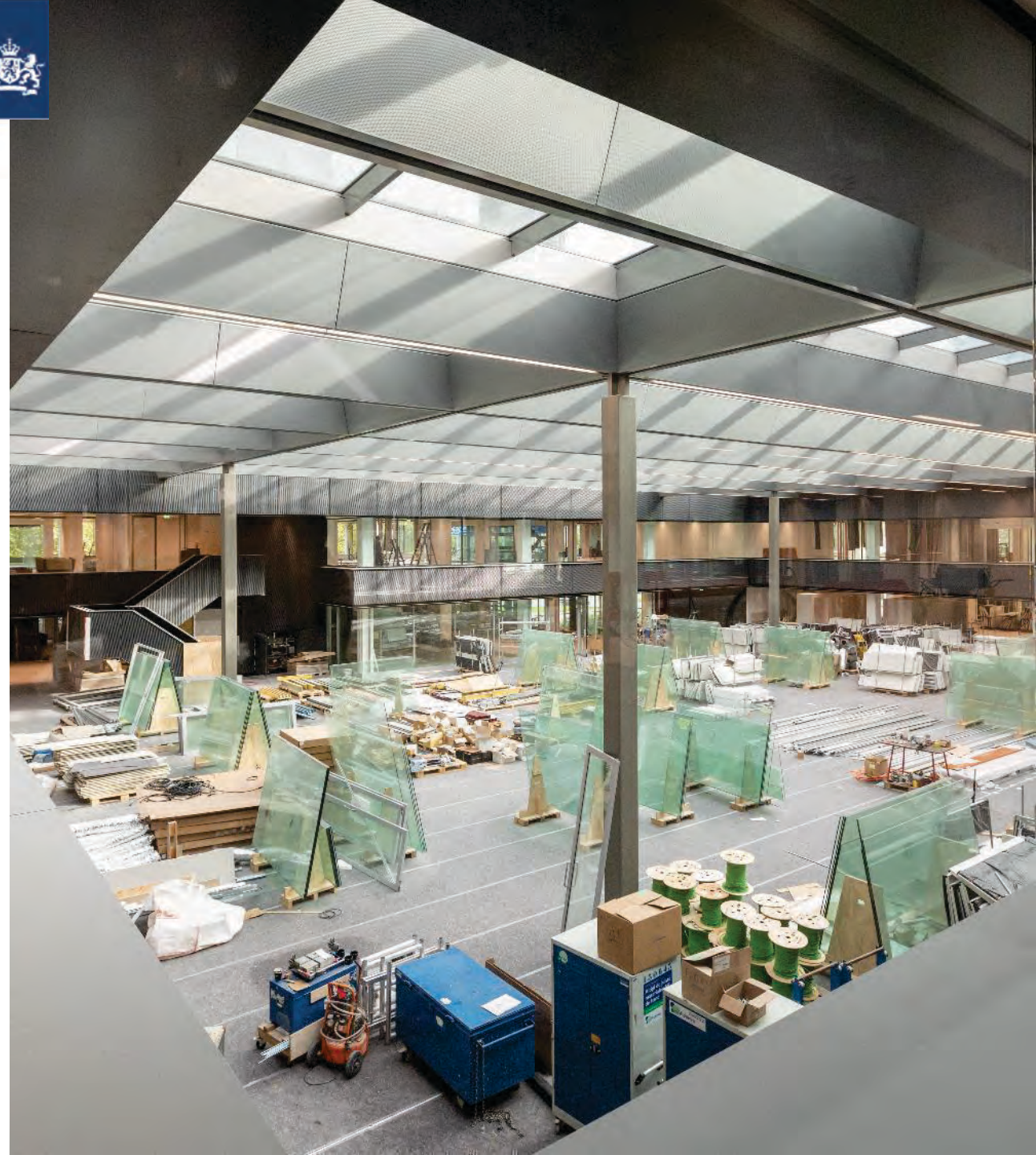


Contract- en aanbestedingsstrategie



Contract- en aanbestedingsstrategie

- › Design, Build & Maintain contract (UAV-GC)
- › 15 jarige M-fase
- › Concurrentiegericht dialog





Gespreksonderwerpen

1. Financiële omvang
2. Tendercomplexiteit
3. Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk
4. Afprijzen technische complexiteit
5. Aansprekende aspecten project



Financiële omvang



Welke risico's en/of kansen zien jullie, met als doel om een dusdanige risicoverdeling te creëren dat de opdracht voldoende interessant en beheersbaar is voor de markt?



Tendercomplexiteit





Welke inzichten hebben jullie om de complexiteit, en daarmee eventueel ook de inspanning, die deze aanbesteding zal kosten zoveel mogelijk te spiegelen aan wat voor de markt wenselijk en haalbaar is?



Projectomvang in relatie tot uitvoering van het werk



Welke risico's en/of kansen zien jullie, met als doel om in de uitvraag maatregelen voor het borgen van een efficiënte inzet van bouwlogistiek en personeel vast te leggen?



Afprijzen technische complexiteit





Welke mogelijkheden zien jullie rond prijsvorming bij inschrijving en uitvoering, met als doel om tot een eerlijke prijs zonder grote risicoposten te komen?



Aansprekende aspecten project





Welke aspecten van het project vinden jullie aansprekend, en/of waar zien jullie mogelijk onderscheidend vermogen?



Overige voorwaarden, uitgangspunten of aandachtspunten?



Afsluiting



www.TenderNed.nl



Thom.Bruijn@Rijksoverheid.nl



06 11 64 12 79