

Rijkskantoor Hengelose- straat 99 Enschede

INFORMATIE
DOCUMENT

versie 2.1

januari 2026



DOCUMENT

VERSIE

2.1

DATUM

13-01-2026

BESCHRIJVING

Informatiedocument Rijkskantoor Hengelosestraat 99 Enschede

STATUS

Definitief

VRIJGEGEVEN DOOR

Mieke Gooren

PROJECTGEGEVENS

PROJECTNUMMER

36097

PROJECTNAAM

Centralisatie Belastingdienst | voormalig ITC gebouw

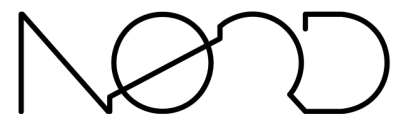
PROJECTLOCATIE

Hengelosestraat 99, Enschede

CONTACTPERSONEN

Frans van Beek (Rijksvastgoedbedrijf)

Dolf Pel (Rijksvastgoedbedrijf)



COLOFON

PROJECTBETROKKENEN

Kernteam Rijksvastgoedbedrijf

Frans van Beek

integraal projectverantwoordelijke

Patrick Kalter

projectmanager

Dolf Pel

technisch manager

Joris Boers

technisch manager

Kernteam Sweco

Gerwin Slappendel

projectmanager

Gerben Boon

ontwerpmanager

Kernteam Buro Nord

Annelous Rosenstok

(interieur) architect

Guido Schuurman

architect

Maarten Meester

architect

Adviesteam Turner & Townsend

Lodewyk Jonkers

kostendeskundige

INHOUDSOPGAVE

	INLEIDING	
	DOEL INFORMATIEDOCUMENT	04
	LEESWIJZER	04
1	KERN VAN DE OPGAVE	
1.1	PROJECTDOELEN	05
1.2	KRITISCHE SUCCESFACTOREN	06
2	CONTEXT	
2.1	HET GEBOUW	07
2.2	DE LOCATIE	08
2.3	AUTEURSRECHT	08
2.4	TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS	09
3	AMBITIES	
3.1	OMGEVINGSWAARDE	10
3.2	GEBRUIKSWAARDE	11
3.3	BELEVINGSWAARDE	11
3.4	TOEKOMSTWAARDE	12
4	PROJECTSCOPE	
4.1	PROGRAMMA VAN EISEN	13
4.2	REFERENTIE ONTWERP	13
5	AANBESTEDING	
5.1	CONTRACTVORM	16
5.2	AANBESTEDINGSPROCEDURE	17
5.3	SELECTIE	18
5.4	GUNNING	18
5.5	PLANNING	19



Oorspronkelijke schets voorgevel met luifel (niet uitgevoerd)

INLEIDING

Om de verschillende Belastingdiensten in de regio Twente op één centrale locatie te huisvesten, heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) medio 2023 het voormalige 'ITC'-pand aan de Hengelosestraat 99 in Enschede aangekocht (hierna: H99). Dit onderwijsgebouw, in 1993 ontworpen door architectenbureau Alberts & Van Huut, zal grondig worden gerenoveerd en verduurzaamd om het geschikt te maken als rijkskantoor. Ook het omliggende eigen terrein wordt heringericht, passend bij de toekomstige functie en gericht op optimale interactie met de directe omgeving.

Doel informatiedocument

Dit document wordt gepubliceerd bij de vooraankondiging op TenderNed. Het heeft als doel marktpartijen te informeren over de aankomende aanbesteding en biedt een helder beeld van het project, zodat zij kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich al dan niet willen voorbereiden op deelname.

Het RVB zal de aanbesteding enkele maanden na deze aankondiging publiceren op TenderNed (exacte datum volgt).

Leeswijzer

Dit informatiedocument bevat een globale beschrijving van de kaders en ambities voor de ontwikkeling van H99, en biedt inzicht in de projectscope en het aanbestedingsproces.

De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de kern van de opgave: de overkoepelende projectdoelen en de factoren die bepalend zijn voor het slagen van het project.
- Hoofdstuk 2 geeft een beknopte toelichting op het gebouw, de locatie en de toekomstige gebruikers.
- Hoofdstuk 3 licht de ambities toe: welke omgevings-, gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden worden nagestreefd.
- Hoofdstuk 4 biedt inzicht in de projectscope: het Programma van Eisen (PvE) wordt toegelicht en aan de hand van een referentieontwerp worden enkele richtinggevende uitgangsunten meegegeven aan de opdrachtnemer.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het aanbestedingsproces: hoe zijn de selectie- en gunningsfasen ingericht en wat is de planning van het traject.

Het document bevat diverse foto's, tekeningen en referentiebeelden ter ondersteuning van de beschreven ambities en uitgangspunten. Deze dienen uitsluitend ter illustratie en vertegenwoordigen geen voorkeuren ten aanzien van de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de inhoud uiterste zorg is besteed, kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. Het betreft een informatief stuk.

1

KERN VAN DE OPGAVE

Het ITC-pand is in 1995–1996 gerealiseerd als onderwijsgebouw. Om het geschikt te maken als rijkskantoor en het gewenste programma te kunnen huisvesten, is een grondige renovatie, aanpassing en verduurzaming noodzakelijk. Een groot deel van de bestaande indeling zal wijzigen en de installaties dienen te worden vervangen of vernieuwd.

1.1 Projectdoelen

Het overkoepelende doel van dit project is het realiseren van een generiek rijkskantoor in Enschede, binnen alle van toepassing zijnde (rijks)kaders en uitgangspunten vanuit de gebruikers, voor het centraliseren van de Belastingdienst in regio Twente.

Daarnaast zijn er enkele specifieke projectdoelen:

- Het realiseren van duurzaamheidsambities op het gebied van circulariteit, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid en klimaatadaptiviteit, conform Routekaart 2.0 (strategische aanpak voor het verduurzamen van rijksvastgoed).
- Het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarde van het gebouw (zie bijlage Cultuurhistorische verkenning) en de karakteristieken zoals omschreven in het adviesrapport van Max van Huut (zie bijlage);
- Een optimale invulling van de huisvestingsbehoefte, met nadruk op ontmoeting en de benodigde beveiligingszoning.



klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusiviteit, energiezuinig



zorgvuldige inpassing met aandacht voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit



behouden en versterken van cultuur-historische waarde



speciale aandacht voor ontmoeten en zoning

1.2 Kritische Succesfactoren

Kritische succesfactoren (KSF's) zijn bepalend voor het behalen van de projectdoelen. Ze geven aan welke voorwaarden essentieel zijn voor het succes van het project, zowel op korte als lange termijn.

Het project is geslaagd als aan de volgende KSF's wordt voldaan:

KSF 1. Duurzaamheid

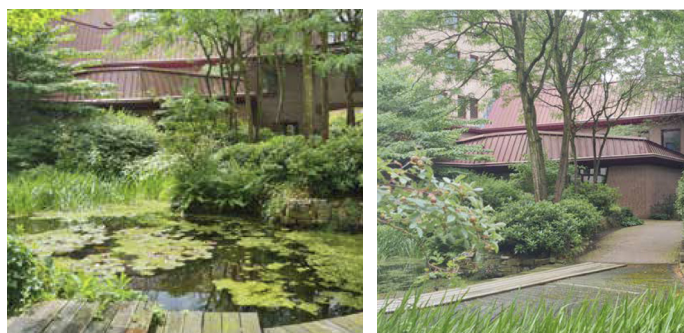
Het gebouw voldoet aan de pijlers van Routekaart 2.0, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit. Het dak wordt multifunctioneel ingezet ten behoeve van diverse duurzaamheidsdoelen. De potentie voor flora en fauna in relatie tot de omgeving speelt hierbij een belangrijke rol. De getrapte bouwvorm en binnentuin dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit.

Kernwoorden: Mixed use daken, gebouwworm, multifunctioneel dakgebruik.

KSF 2. Respect voor het oorspronkelijk ontwerp

Dit antroposofisch gebouw stelt de mens centraal en heeft een organische vorm, die voortkomt uit de functie van het gebouw waarbij gezocht is naar een harmonische relatie met het omringend landschap. De architect heeft met dit ontwerp schoonheid en harmonie gecreëerd waarbinnen de toepassing van kleur altijd betekenis heeft. Met benodigde ingrepen en aanpassingen moet een passende verhouding tussen ontwerp en functionaliteit worden bereikt.

Kernwoorden: Organische architectuur, functionaliteit t.o.v. gebouw, geborgenheid/karakter.



de bestaande binnentuin met meanderende paden en waterpartij

KSF 3. Faciliteren van ontmoeting

De architectuur van het gebouw streeft naar zoveel mogelijk onderling contact tussen de gebruikers zodat hun welzijn en veiligheid wordt bevorderd. Voor het gebouw is het van belang dat er synergie gecreëerd of versterkt wordt tussen de verschillende gebruikersgroepen, waarbij een rijksontmoetingsplein een deel van de oplossing is. De loketfuncties van de diensten moeten openheid en toegankelijkheid teweegbrengen tussen de rijksgebruikers en het bezoekende publiek.

Openheid en toegankelijkheid, synergie creëren tussen de gebruikers, loket vs publieksfunctie, Rijksontmoetingsplein, Werkplekmix, voorgaande zoveel mogelijk naar tevredenheid en conform verwachtingen van de gebruikers



duurzaam met extra aandacht voor natuurinclusiviteit



respect voor het oorspronkelijk ontwerp



faciliteren van ontmoeting

2

CONTEXT

2.1 Het gebouw

Het voormalig ITC-gebouw is oorspronkelijk ontworpen door architectenbureau Alberts & Van Huut voor de faculteit Geo-Informatie Wetenschappen en Aardobservatie van de Universiteit Twente.

Uitgangspunt voor het ontwerp was het creëren van een gebouw waarin studenten uit diverse delen van de wereld zich thuis zouden voelen in hun nieuwe omgeving. De verschillende functies zijn gegroepeerd rondom een afgesloten binnenplaats, die is vormgegeven met waterpartijen en een rijke variatie aan beplanting.

Gebouwgegevens

Naam:	Opleidingsinstituut ITC (voormalige naam)
Adres:	Hengelosestraat 99, Enschede
Kadastrale percelen:	Perceel 1848 en 1685
Kavelgrootte:	10.590 m ²
Bruto vloeroppervlak:	ca. 20.035 m ² (6 bouwlagen)
Inhoud:	ca. 73.200 m ³
Bouwperiode:	start ontwerp 1993 aanvraag bouwvergunning juli 1994 oplevering 1996
Oorspronkelijke opdrachtgever:	International Institute for Aerospace and Earth Sciences (ITC)
Architectenbureau:	Alberts & Van Huut
Project architect:	Max van Huut
Tuinontwerp:	Andr. Bijkerk
Constructeur:	Arohsohn

Het ontwerp

Het gebouw valt op door zijn omvang, de kleurrijke bakstenen gevels, de bijzondere vliesgevel met koperen dak ter plaatse van de (huidige) hoofdentree en het plastische daklandschap. Het is een totaalontwerp waarin alle onderdelen vanuit een holistische benadering met elkaar samenhangen: gebouw en buitenruimte, exterieur en interieur, kleur en vorm. Samen vormen zij een organisch geheel met een herkenbare identiteit.

De binnentuin is een essentieel onderdeel van deze compositie en speelt een cruciale rol als overgang tussen buiten en binnen. In de organische architectuur zijn exterieur en interieur onlosmakelijk verbonden; ruimtevormen vloeien uit elkaar voort. Deze samenhang is het best voelbaar op de begane grond, met name in het restaurant en het auditorium, die een directe relatie hebben met de binnentuin. Op de verdiepingen is de indeling pragmatischer. De royale vide over de volledige hoogte vormt het hart van het gebouw en verbindt de verdiepingen zowel verticaal als horizontaal.

Het zijn vooral de veelhoekige ruimtes die het interieur bijzonder maken. Sommige ruimten — zoals de centrale hal, het restaurant en het auditorium — zijn vanwege hun vorm, kleur- en materiaalgebruik bepalend voor de karakteristieke identiteit van het gebouw. Dit geldt ook voor (een deel van) de gedetailleerde plafonds, kozijnen en deuren

“De uiteindelijk gerealiseerde transformatie zal een beeld moeten geven welke past bij het karakter van het gebouw alsof het altijd zo is geweest. Er moet gestreeft worden dat de eerste indruk die het gebouw nu geeft, gelijk is aan de eerste indruk die het gebouw geeft na de nieuwe functie/transformatie, zonder de identiteit uit het oog te verliezen van de nieuwe functie/organisatie.”

Bron: Adviesrapport - Transformatie voormalig ITC Complex 09-25

2.2 De locatie

Het voormalige ITC-gebouw is een markant bouwwerk aan de Hengelsestraat 99 in Enschede. Als laatste grote en hoge gebouw aan deze straat sluit het goed aan bij het zakelijk centrum van de stad. Door de prominente ligging bij de kruising met de De Ruyterlaan is het gebouw goed zichtbaar. Het bevindt zich op korte afstand van Station Enschede en het oude stadscentrum.

Kavel

De locatie H99 is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en omvat de percelen 1848 en 1685, met een totale oppervlakte van 10.590 m².

Terreininrichting

De entree aan de achterzijde (zuidzijde) loopt via de bestaande binnentuin — een groene oase met weelderige beplanting en een vijverpartij.

Het terrein rondom het gebouw is grotendeels verhard. Aan de achterzijde bevindt zich een parkeerplaats met 96 plekken. Tussen deze parkeerplaats en de entree ligt de huidige fietsenstalling. Het parkeerterrein is omzoomd met beplanting, hagen en diverse bomen. Bij de soortkeuze is vooral gekeken naar esthetiek, minder naar ecologische waarde. De meeste bomen zijn exoten, zoals amberboom, ginkgo en moeraseik.

Bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. De Hengelsestraat is een belangrijke in- en uitvalsweg van Enschede. Station Enschede ligt op minder dan vijf minuten loopafstand. De kortste route vanaf het station naar H99 loopt over het terrein van Menzis, via de Brandweerstraat en Fortuinstraat, ten zuiden van de locatie. Deze route maakt tevens deel uit van de snelfietsroute F35 in Overijssel.

2.3 Auteursrecht

Het ITC-gebouw is ontworpen door Max van Huut, als partner bij architectenbureau Alberts & Van Huut. De auteursrechten van het gebouw liggen bij Van Huut zelf, die het project op eigen titel realiseerde. Het Rijksvastgoedbedrijf en Atelier Rijksbouwmeester zijn in gesprek met de heer Van Huut over zijn betrokkenheid bij de transformatie.

Op verzoek van het RVB heeft hij een adviesrapport opgesteld waarin de karakteristieke kenmerken van het gebouw zijn omschreven, waarmee bij de transformatie rekening moet worden gehouden.

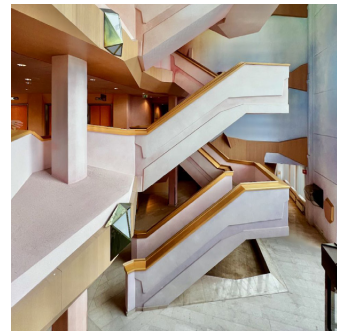
Het gebouw moet worden getransformeerd met respect voor en behoud of versterking van de organische architectuur (biophilic design), de 'ziel' van het gebouw - en de bestaande erfgoedwaarde. Voor alle ingrepen geldt dat deze, ongeacht welke verschijningsvorm zij uiteindelijk aannemen, vanuit één ontwerptaal zijn vormgegeven, en zich zorgvuldig verhouden tot het oorspronkelijke ontwerp van Alberts & van Huut.



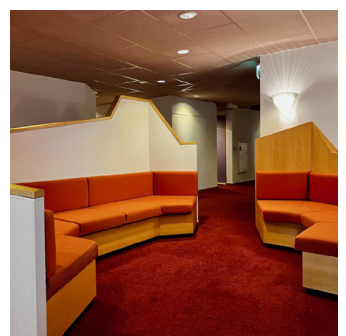
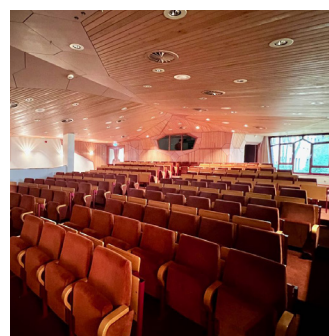
organisch vormgegeven trapsgewijs oplopende gevel in baksteen



centraal trappenhuis met gradiënt kleurverloop in pasteltinten



warme aardetingen, meanderende gangen en expressief gevormde kozijnen



een intiem zitje, het auditorium en warme aardetinten

2.4 Toekomstige gebruikers

De toekomstige hoofdgebruiker van H99 is de Belastingdienst, bestaande uit diverse afdelingen en ondersteunende facilitaire diensten. Sommige afdelingen ontvangen regelmatig burgers en ondernemers, waarvoor passende spreekkamers moeten worden gerealiseerd.

Zoals bij ieder rijkskantoor met een ontmoetingsplein, is ook H99 deels toegankelijk voor andere rijksmedewerkers met een rijkspas. Zij kunnen gebruikmaken van de faciliteiten op het ontmoetingsplein om aan te landen en collega's te ontmoeten.

Hieronder een overzicht van de verschillende Belastingdiensten (afdelingen) die gehuisvest worden in H99.



douane

CAP Centrale Administratieve Processen is verantwoordelijk voor de ontvangst, verwerking en verzending van alle fiscale gegevens aan en van alle burgers en bedrijven

Douane De Douane is belast met het toezicht op invoer, uitvoer en doorvoer van goederen in Nederland, onder meer de inning van douanerechten en het tegenhouden van verboden goederen.

FIOD De Fiscale Inlichtingen en Opsporings Dienst bestrijdt fiscale criminaliteit.

GO Grote Ondernemingen streeft naar bereidwillige naleving van wet- en regelgeving door grote organisaties en zeer vermogende personen.

KI&S Klantinteractie & services is verantwoordelijk voor de informatievoorziening en interactie met burgers en bedrijven.

MKB Directie MKB is verantwoordelijk voor de fiscale behandeling van het Midden- en kleinbedrijf.

OSS On Site Support (OSS) biedt medewerkers ondersteuning bij storingen aan AV apparatuur en is voor verantwoordelijk voor de lokale uitgifte van devices.

SSO CFD Shared Service Organisatie Centrum voor Facilitaire Dienstverlening levert producten en diensten op het gebied van facilitaire dienstverlening, huisvesting, inkoop en informatiehuishouding. Zij werken niet alleen voor de Belastingdienst, maar ook voor andere organisaties binnen de Rijksoverheid.

SSO O&P Shared Service Organisatie & Personeel O&P ondersteunt de DG's, Belastingdienst, Douane en Toeslagen in het bereiken van de organisatiedoelstellingen en levert daarvoor eerste- en tweedelijns-expertise op het gebied van (uniforme) organisatie- en personeelsontwikkeling.

Particulieren De directie Particulieren is verantwoordelijk voor de fiscale behandeling van zo'n 12 miljoen belastingplichtigen, buitenlandse belastingplichtigen, grensarbeiders en werknemers van internationale organisaties én diplomaten.

3 AMBITIES

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) zet gebouwen en terreinen in voor het realiseren van economische en maatschappelijke waarde. Daarbij zorgt het ervoor dat rijksmedewerkers hun werk kunnen doen in een bruikbare, gezonde en duurzame omgeving. Zo faciliteert het rijksvastgoed zowel de bedrijfsprocessen van gebruikers, de dienstverlening aan de samenleving als de rijksbrede ambities.

Deze ambities worden gerealiseerd op alle schaalniveaus: van landschap en stedelijke omgeving tot gebouw en detail. Daarbij hanteert het RVB vier waarden die samen de basis vormen voor ruimtelijke kwaliteit:

- Omgevingswaarde
- Gebruikswaarde
- Belevingswaarde
- Toekomstwaarde

3.1 Omgevingswaarde

Het RVB draagt bij aan maatschappelijke doelstellingen door gebiedsgericht te werken en het grotere geheel in ogenschouw te nemen. Rijksvastgoed wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving en sluit aan op de publieke ruimte, waarop het een positieve invloed uitoefent. Afstemming met lokale belanghebbenden is essentieel, evenals respect voor natuur-, cultuur- en bouwhistorische waarden — die waar mogelijk worden versterkt.

Klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit

Het RVB bevordert klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit door verharding te beperken en groenvoorzieningen zorgvuldig te integreren. Deze groenvoorzieningen beperken zich niet tot het maaiveld; ook gevels en daken worden ingezet.

Zichtbaarheid en herkenbaarheid

Rijksvastgoed is goed vindbaar en herkenbaar. Entrees zijn aantrekkelijk vormgegeven, duidelijk zichtbaar en herkenbaar dankzij de uniforme huisstijl van de rijksoverheid. Herkenbaarheid gaat echter verder dan huisstijl: ook kwaliteit, ontwerppunten en voorzieningen dragen bij aan de karakteristieke uitstraling.

Menselijke maat

Een rijkskantoor is laagdrempelig en toegankelijk. Op maaiveldniveau gaat het gebouw interactie aan met de straat. Werknemers, bezoekers en passanten voelen zich hier niet verloren, maar vinden beschutting en ervaren veiligheid — mede dankzij aandacht voor zon, wind en natuurbeleving.

Projectspecifiek Hgg: Wederkerigheid

Het Rijk neemt met dit project ruimte in Enschede in. De ambitie is om ook iets terug te geven aan de omgeving en het project van positieve betekenis te laten zijn.

- **Katalysator:** Hgg moet een impuls geven aan verduurzaming, vergroening, fijnmazigheid en dynamiek in de omgeving;
- **Verbinding en verankering:** Het gebouw moet een fysieke verbinding aan gaan met de omgeving;
- **Overgang gebouw–openbare ruimte:** De schaal en inbedding van het gebouw in de openbare ruimte worden verzacht en beter afgestemd op de menselijke maat, directe omgeving en het straatprofiel;
- **Mobiliteit:** Vanwege beperkte parkeer capaciteit, duurzaamheidsambities en het beleid van de gemeente Enschede wordt gestreefd naar het stimuleren van alternatieven voor auto gebruik.

3.2 Gebruikswaarde

Het RVB faciliteert werkprocessen optimaal. Door een logische opbouw van functies, heldere oriëntatie en afstemming op dagelijkse bewegingen ondersteunt het gebouw de routine van gebruikers — nu én in de toekomst. Dat vraagt om robuuste, flexibele en multifunctionele huisvesting.

Functionaliteit

Rijksvastgoed ondersteunt de maatschappelijke opgave van de Rijksoverheid. Doordachte huisvestingsconcepten, multifunctionele gebouwen en passende dienstverlening bevorderen samenwerking en slim deelgebruik van faciliteiten. Binnen- en buitenruimten zijn functioneel en helder van opzet, en bieden ruimte voor veranderend gebruik.

Oriëntatie en logistiek

Rijksvastgoed is integraal toegankelijk. Entrees zijn logisch gepositioneerd en herkenbaar. Personen- en goederenstromen verlopen efficiënt en vanzelfsprekend. Samenhangende functies worden geclusterd en de buitenruimte sluit qua inrichting en beeld aan op de gebouwen.

Veiligheid en beveiliging

Rijksvastgoed is veilig — tijdens bouw, exploitatie en onderhoud. Zowel technische als sociale veiligheid zijn geborgd. Beveiligingsmaatregelen zijn zorgvuldig ingepast en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp.

Projectspecifiek H99: optimale inpassing

Het programma van de Belastingdienst moet optimaal worden ingepast in H99. De ambitie is een aantrekkelijke locatie te creëren die aansluit bij de wensen van gebruikers en de verschillende bezoekersstromen optimaal faciliteert.

- Programma van eisen optimaal ingepast (volgens FWR 3.0);
- Ruimte voor ontmoeting en verbinding;
- Logische organisatie van entrees en beveiligingszones;
- Geborgde veiligheid en privacy voor werknemers en bezoekers.

3.3 Belevingswaarde

De uitstraling van een rijkskantoor weerspiegelt de kernwaarden van de overheid. Deze worden vertaald naar kernkwaliteiten die bijdragen aan de herkenbaarheid van rijksvastgoed — niet als dwingende huisstijl, maar als herkenbare kwaliteit in gebruik en beleving.

Welzijn

Rijksvastgoed biedt een comfortabele, gezonde en aantrekkelijke werk- en verblijfsomgeving. Er zijn voldoende mogelijkheden voor beweging en ontmoeting. Thermisch, akoestisch en visueel comfort dragen in alle seizoenen bij aan het welzijn. Voor H99 is het de ambitie om te werken met zicht op — en in — een groene omgeving.

Beeldkwaliteit

Het gebouw en de directe omgeving zijn representatief voor de Rijksoverheid en de specifieke gebruiker. Ze ondersteunen waarden als professionaliteit, transparantie, effectiviteit en betrouwbaarheid. Alle onderdelen dragen bij aan een samenhangende en passende uitstraling. Het gebouw nodigt momenteel niet uit tot interactie met de openbare ruimte, maar het programma en de ambities bieden kansen om dit te verbeteren — zowel op de begane grond.

Materialisering

Rijksvastgoed kent een zorgvuldige afwerking in materiaalgebruik, detaillering en kleur, passend bij het gebruik en de omgeving. De toegepaste (biobased) materialen bevorderen een gezond binnenklimaat en zijn duurzaam en representatief. Onderhoud en schoonmaak worden hiermee vergemakkelijkt.

Grafische laag

Aan de buitenzijde en bij de entree versterkt bewegwijzering de zichtbaarheid en herkenbaarheid van publieksfuncties. Binnen wordt bewegwijzering alleen ingezet waar de routing niet intuïtief duidelijk is. Deze grafische laag is integraal onderdeel van het ontwerp en wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid.

Projectspecifiek H99: Bestaand karakter koesteren

Voor H99 is het essentieel om te transformeren met respect voor — en behoud of versterking van — het architectonisch karakter en de erfgoedwaarde. Daarnaast is het van belang om de interactie met de openbare ruimte te versterken en werknemers optimaal uitzicht te bieden op een groene omgeving.

- Behoud van het oorspronkelijke architectonische karakter;
- Realiseren van meer transparantie, met name op de begane grond, om de interactie met de openbare ruimte en de binnentuin te versterken;
- Optimaal uitzicht realiseren op een groene, natuurlijke omgeving.

3.4 Toekomstwaarde

Rijksvastgoed is duurzaam, robuust en toekomstbestendig. Een rijkskantoor is flexibel, adaptief en bestand tegen intensief gebruik. Het is efficiënt qua opzet en indeling, maar biedt tegelijkertijd voldoende ruimte om veranderingen in organisatie en werkprocessen op te vangen.

Het RVB vervult een voorbeeldrol in het verduurzamen van de gebouwde omgeving — op het gebied van energieprestatie, klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusiviteit en watergebruik. Door deze waarden gebiedsgericht toe te passen, wordt biodiversiteit gestimuleerd en ontstaat een duurzame inpassing van het vastgoed in zijn omgeving.

Routekaart 2.0

Om invulling te geven aan de ambitie Toekomstwaarde, hanteert het RVB de Routekaart Verduurzamen Rijksvastgoed (Routekaart 2.0). Hierin worden beleidsdoelen voor verduurzaming vertaald naar concrete activiteiten binnen de primaire vastgoedprocessen. Na een standaard vooronderzoek naar de duurzaamheidspotentie krijgen vier duurzaamheidsthema's een logische en ambitieuze plek in de vestigingskeuze en vastgoedingrepen:

- Circulair & biobased;
- Natuurinclusief;
- Klimaatadaptief;
- Energiezuinig & hernieuwbaar.

Adaptief vermogen

Rijksvastgoed biedt een flexibele en eenvoudig aanpasbare omgeving voor alle gebruikers, voorbereid op wisselende functies. De maatvoering is ruimhartig en anticipeert op veranderende normen. Vaste elementen zijn strategisch gepositioneerd en dragen bij aan een duurzame gebouwstructuur. Technische installaties zijn goed bereikbaar en aanpasbaar voor toekomstige innovaties. Voor H99 wordt het adaptief vermogen mede bepaald door de bestaande gebouwstructuur.

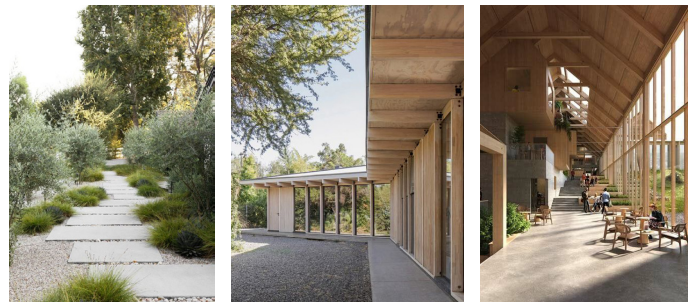
Innovatie

Het RVB stimuleert waar mogelijk innovaties in de bouw en de ontwikkeling van nieuwe technologieën. De realisatie van rijksvastgoed is vaak complex — zowel bouwtechnisch als procesmatig. In samenwerking met vooruitstrevende partners schept het RVB als opdrachtgever de condities voor vernieuwing.

Projectspecifiek H99: Circulair en energiezuinig

Bij H99 wordt ingezet op circulariteit door het bestaande inbouwpakket deels te hergebruiken. Dit levert een hoge score op het gebied van duurzaamheid, maar beperkt wel de flexibiliteit en multifunctionele indeelbaarheid van ruimten.

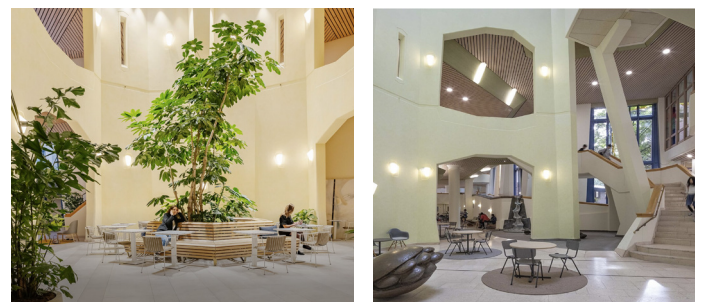
- Het dak wordt bij vervanging geïsoleerd en multifunctioneel (groen, pv-cellen) ingezet om aan de duurzaamheidsambities bij te dragen;
- Er wordt ingezet op efficiënt werken met een zo klein mogelijke flexfactor;



zachte overgang gebouw en omgeving en een katalysator voor ontwikkeling



optimale inpassing met aandacht voor ontmoeten en een heldere zonering



overzichtelijk, transparant, representatief en aandacht voor het bestaande karakter



energiezuinig en circulair, adaptief, natuurinclusief en klimaatadaptief

4

PROJECTSCOPE

Van de opdrachtnemer wordt een integrale oplossing verwacht voor het gehele terrein, gebouw, interieur en installaties, op basis van de outputspecificatie die is opgesteld in Relatics.

Het pand zal tijdens de uitvoering niet in gebruik zijn. In het ontwerp en tijdens de uitvoering hoeft dus geen rekening gehouden te worden met fasering als gevolg van huidig gebruik.

4.1 Programma van Eisen

Het ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) is door het RVB in samenspraak met de Belastingdienst opgesteld op basis van FWR 3.0 (Fysieke Werkplek Rijk). De werkplekcapaciteit wordt uitgedrukt in FWTE's (Fysiek Werkplek Tele-eenheden), waarbij naast herkenbare werkplekken ook overleg- en ontmoetingsplekken worden meegerekend.

Voor H99 geldt een PvE van 1.013 FWTE. Voor de meeste afdelingen wordt een flexfactor van 0,5 (werkplek/FTE) gehanteerd; voor enkele afdelingen geldt een afwijkende factor. De werkomgeving wordt centraal en decentraal ondersteund met voorzieningen zoals restauratieve functies, vergaderruimtes, ontmoetingsplekken en facilitaire ruimten.

Naast de standaard werkomgeving zijn er ook 'specials' opgenomen: functies die specifiek toebehoren aan bepaalde afdelingen en niet standaard zijn opgenomen in de werkplekmix of het Ruimteboek. Op de begane grond wordt een Rijksontmoetingsplein gerealiseerd: een breed toegankelijke zone binnen het rijkskantoor waar ontmoeten en samenwerken centraal staan.

4.2 Referentie ontwerp

In de definitiefase is het PvE vertaald naar een schetsontwerp binnen de gestelde randvoorwaarden. In dit schetsontwerp worden diverse richtinggevende ingrepen voorgesteld die bijdragen aan het behalen van de doelen en KSF's van dit project.

Het staat opdrachtnemer vrij om alternatieve ingrepen voor te stellen waarmee de doelen en KSF's van dit project, binnen de geschetste randvoorwaarden gerealiseerd kunnen worden.

De voorgestelde ingrepen uit het schetsontwerp zijn omschreven en gemotiveerd in de bijlagen *H99-schetsontwerp* en *H99-Definitiefase rapportage*. Hieronder worden de belangrijkste keuzes kort toegelicht.

Ontsluiting

Om een overzichtelijke logistieke en beveiligingstechnische situatie te creëren, zijn de personeels- en publieksentree van elkaar gescheiden. De personeelsentree bevindt zich aan de achterzijde (bij de parkeerplaats), de publieksentree aan de voorzijde (Hengelosestraat).

Zonering

Op basis van variantenstudies is gekozen om het restaurant, het vergadercluster en de binnentuin in zone 2 (volgens NKbR) te situeren. Het Rijksontmoetingsplein nabij de publieksentree valt in zone 1 en beschikt tevens over vergaderruimtes.

Architectuur en interieur

Het ITC-gebouw, ontworpen door Max van Huut (Alberts & Van Huut), is kenmerkend voor zijn oeuvre. De bestaande architectuur en beeldbepalende interieurelementen moeten waar mogelijk worden behouden. Aanpassingen en toevoegingen worden uitgevoerd in lijn met de ontwerpfilosofie van Alberts & Van Huut.

Mogelijke architectonische ingrepen:

- Aanpassen van de entrees voor een overzichtelijke logistieke en beveiligingstechnische situatie;
- Beperkte uitbreiding van het restaurant aan de binnentuinzijde voor betere bruikbaarheid en overgang naar de binnentuin;
- Aanpassing van de gevel aan de Hengelosestraat voor betere wisselwerking met de straat;

Voor het interieur geldt als uitgangspunt dat beeldbepalende elementen — zoals vloerafwerking, schrootjesplafond, auditorium, trappenhuis (en vide) — zoveel mogelijk in ere worden hersteld.

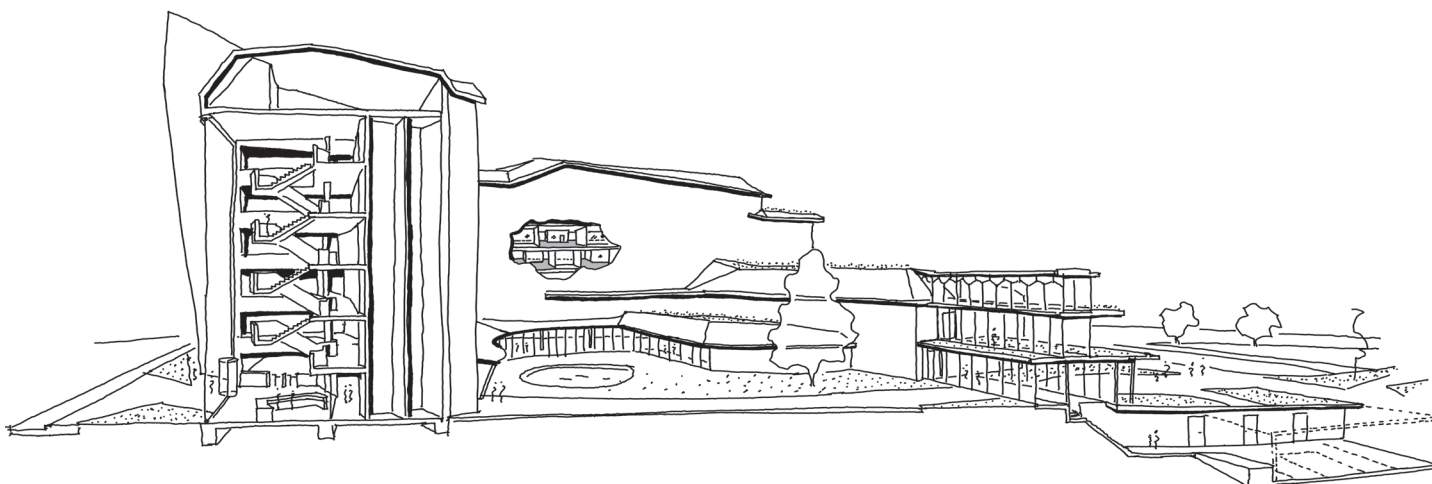
Bouwkundig en constructief

Het bestaande gebouw biedt een solide basis voor herontwikkeling. Casco en gevel blijven grotendeels behouden; de inbouw wordt aangepast aan de nieuwe gebruiker, met respect voor het oorspronkelijke ontwerp. De ingrepen zijn grotendeels functioneel en duurzaamheidsgericht.

Gezien de leeftijd van het gebouw is dit het natuurlijke moment voor grootschalige renovatie. Instandhoudingsmaatregelen voorkomen hinder en herstelkosten in de eerste gebruiksjaren.

Voorgestelde bouwkundige en constructieve ingrepen:

- Vergroten van buitenwandopeningen in dragende gevels op begane grond en eerste verdieping;
- Realisatie van één of meerdere vides in de vloer van de eerste verdieping
- Uitbouw van het restaurant richting binnentuin;
- Realisatie van een kelderconstructie voor ondergrondse fietsenstalling;
- Vervanging/versterking van de dakconstructie voor PV-panelen en groendak;
- Vervanging van kozijnen en beglazing (renovatie en energiebesparing);
- Na-isolatie van spouwmuren (verhoging Rc-waarde);
- Diverse bouwkundige en installatietechnische ingrepen voor indelingswijzigingen; (brandveiligheid, onderhoud, duurzaamheid, huisvesting);
- Maatregelen aan buitengevel en interieur ten behoeve van beveiliging;
- Maatregelen voor ecologie en natuurinclusiviteit.



Schetsimpressie referentie ontwerp definitiefase

Installaties en duurzaamheid

Het nieuwe installatieconcept en de bouwkundige verbeteringen zorgen dat het gebouw voldoet aan de eisen voor 'energiezuinig en hernieuwbaar' uit de Routekaart 2.0. De beoogde ingrepen leiden tot energielabel A+++ en CO₂-neutraal gebouw. Twee belangrijke pijlers uit de routekaart duurzaamheid.

Uitgangspunt is een lucht/water-warmtepomp, passend binnen de bestaande aansluitcapaciteit mits aanvullende energiebesparende en bufferende maatregelen worden toegepast. Een hybride opstelling is mogelijk voor piekbelasting, conform de Routekaart 2.0.

Mogelijke installatietechnische ingrepen:

- LED-verlichting
- Automatische zonwering gekoppeld aan het GBS
- Nieuwe luchtbehandelingskasten gestuurd op CO₂
- PV-panelen op de hoge daken voor eigen energieopwekking



versterken van de bestaande architectuur, behoudt van beeldbepalende elementen

Landschap en terreininrichting

De gestelde ambities voor dit project vragen om een gebouw dat een aanjager is voor stedelijke ontwikkeling met aandacht voor natuurinclusiviteit en een locatie die ontmoetingen faciliteert tussen gebruikers en publiek. Dit bereiken we onder andere door met het inrichten van de buitenruimte in te zetten op twee speerpunten:

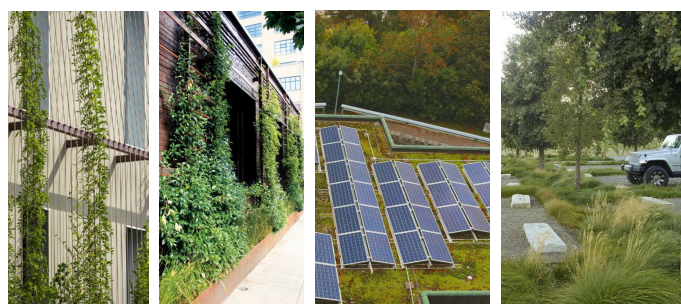
- Vergroenen van de directe omgeving van het gebouw;
- Aangename routes met de voetganger als maatgevende gebruiker.



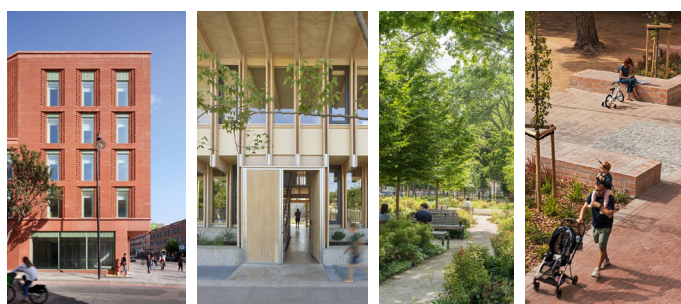
meer transparantie, een fietsenstalling, sterke relatie restaurant en binnentuin

Architectonische ingrepen worden afgestemd op de buitenruimte:

- Het accentueren van de entrees aan de voorzijde en achterzijde met plantvakken;
- Het versterken van de relatie tussen restaurant, terras en binnentuin door onder andere een nieuwe vijver, luifel en aansluitende beplanting;
- Het toevoegen van groen rondom het gebouw ten behoeve van een prettig verblijfsklimaat met groen op ooghoogte en het introduceren van een meer menselijke maat;
- Het versterken van de biodiversiteit, ruimte voor waterberging (of -infiltratie) en het beperken van hittestress.



duurzame energieopwekking, natuurinclusief en klimaatadaptief



accentueren van entrees, vergroenen van de omgeving, een meer menselijke maat

5

AANBESTEDING

5.1 Contractvorm

Voor dit project is gekozen voor een DBM-contract (Design, Build & Maintain), waarin ontwerp, realisatie en 15 jaar onderhoud integraal zijn opgenomen. De opdracht wordt verstrekt op basis van de UAV-GC 2025.

De keuze voor deze geïntegreerde contractvorm is bewust gemaakt, omdat de opgave verder gaat dan enkel de realisatie. Wij zoeken een oplossing die niet alleen technisch en functioneel optimaal is, maar ook op de lange termijn duurzaam en beheersbaar blijft. Door ontwerp, bouw en onderhoud in één contract te verenigen, ontstaat ruimte voor innovatieve en efficiënte oplossingen die gedurende de volledige levensduur van het project waarde toevoegen.

Met deze contractvorm stimuleren we marktpartijen om verantwoordelijkheid te nemen voor de totale prestatie van de oplossing, van ontwerpkeuzes tot onderhoudsstrategie. Deze integrale benadering vergroot de kans dat de projectdoelstellingen op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid, kostenbeheersing en risicoreductie optimaal worden gerealiseerd.

Wij zijn ervan overtuigd dat we met deze vorm van samenwerking, in nauwe afstemming met de markt, de meest toekomstbestendige en doelmatige oplossing voor dit project kunnen realiseren.

5.2 Inkoopstrategie

Gelet op de waarde van de onderhavige opdracht dient de opdracht overeenkomstig de RAR 24.1 (Regeling Aanbestedingsregels Rijksvastgoedbedrijf) artikel 4 lid 1, Europees te worden aanbesteed. Het ontwerpen, voorbereiden, uitvoeren van deze renovatie incl. verantwoordelijkheid voor langere onderhoudsperiode maakt de opgave dermate complex dat de opdracht en de daaraan verbonden risico's niet kan worden gegund zonder daaraan voorafgaande onderhandelingen. De inkoopstrategie zal zich daarom verder richten op het voorbereiden van de Europees niet-openbare procedure van de concurrentiegerichte dialoog. Deze niet-openbare procedure kenmerkt zich door het selecteren van maximaal drie gegadigden, welke worden uitgenodigd voor de dialoog-inschrijvingsfase – waarin met elke inschrijver dialoog wordt gevoerd over het verbeteren van de beoogde inschrijving.

Om marktpartijen vroegtijdig te interesseren voor deze opdracht is een marktverkenning worden georganiseerd. Tevens is het project als voorgenomen aanbesteding (Q2 2026) gecommuniceerd aan marktpartijen middels de inkoopkalender (maart en oktober 2025), welke twee keer per jaar door het Rijksvastgoedbedrijf wordt gepubliceerd. De definitieve aanbestedingsprocedure zal middels een Inkoopbeslissingsformulier (IBF) worden vastgesteld.

5.3 Concept planning

Q4 2025

Mogelijke vooraankondiging

Q1 2026

Publicatie volledige aanbesteding, doorlopen selectiefase

Q2/3 2026

Dialog- en inschrijvingsfase

Q3/4 2026

Gunning en opdrachtverstrekking



