

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Bijlage Variantstudies

SSR Kantoor- & Lesgebouwen

v2.0 | 25 november 2026

copyright Mediacetrum Defensie

variantenstudie

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Variantenstudies **4**
- 2.1 kantoorgebouw plaatsgebondengebruiker 5
- 2.2 kantoorgebouw stafgebruiker 8
- 2.3 onderwijsgebouw 11

variantenstudie

1. Inleiding

Het ambitiedocument beschrijft de inhoudelijke opgave en de ruimtelijke en functionele ambities voor de ontwikkeling van de nieuwe standaard kantoor- en lesgebouwen voor defensie. Het document vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de uitvraag. De definitieve vraagspecificatie en gunningscriteria worden bij de aanbestedingsdocumenten verstrekt. De combinatie van deze documenten en de locatie-specifieke eisen en wensen die volgen uit het kavelpaspoort vormen het uitgangspunt om tot een goed ingepast gebouwontwerp te komen.

Ter illustratie van deze toekomstige puzzel is voor drie fictieve situaties een eerste ontwerpschets gemaakt. Hierbij is onderzocht hoe de werkplekmix, de bouwstenen en de ontwerpuitgangspunten samenkomen met een aantal locatiespecifieke randvoorwaarden en dit is doorvertaald naar een functionele plattegrond en gevelimpressie.
Dit is uitgewerkt voor 3 varianten, te weten:

- variant 1, kantoorfunctie 2.250m2
- variant 2, kantoorfunctie 10.000m2
- variant 3, onderwijsfunctie 4.750m2

Het doel van deze ontwerpstudies is om een eerste beeld te geven van de gewenste bandbreedte van de standaard. Ze laten zien welke vaste kaders en variabelen een rol spelen bij de verdere ontwikkeling van de gebouwen. Het document dient uitsluitend voor de eerste beeldvorming en is ter informatie. We benadrukken dat het hier gaat om ruimtelijke ontwerpstudies en nog niet om definitieve gebouwontwerpen. Binnen de gestelde kaders is er juist de ontwerpvrijheid voor de gegadigden om zo goed mogelijk invulling te geven aan de uitvraag. Bovendien zijn deze oplossingen niet uitputtend, aangezien iedere locatie uiteindelijk zijn eigen specifieke restricties kent.

Tijdens de gunningsfase wordt aan gegadigden een ruimtelijk programma, gebruikersprofiel en kavelpaspoort verstrekt, waarmee tijdens de gunningsfase zelf een eerste gebouwontwerp gemaakt moet worden.



impressies variantenstudies

2. Variantenstudie

Kavelpaspoort extracten

Variant 1
Kantoorfunctie
Plaatsgebonden gebruiker

2-laags
Lineair typologie
2.250m2 BVO (totaal)

Kenmerken context;

Nabij gelegen gebouwen:	werkplaatsen, jaren 90
Korrelgrootte:	kleine schaal logistiek cluster
Geleding:	Horizontaal
Materiaal- en kleur:	palet koele grijstinten van Hollandse lucht en zee

Variant 2
Kantoorfunctie
Staf gebruiker

5-laags
Lineair typologie
10.000m2 BVO (totaal)

Kenmerken context;

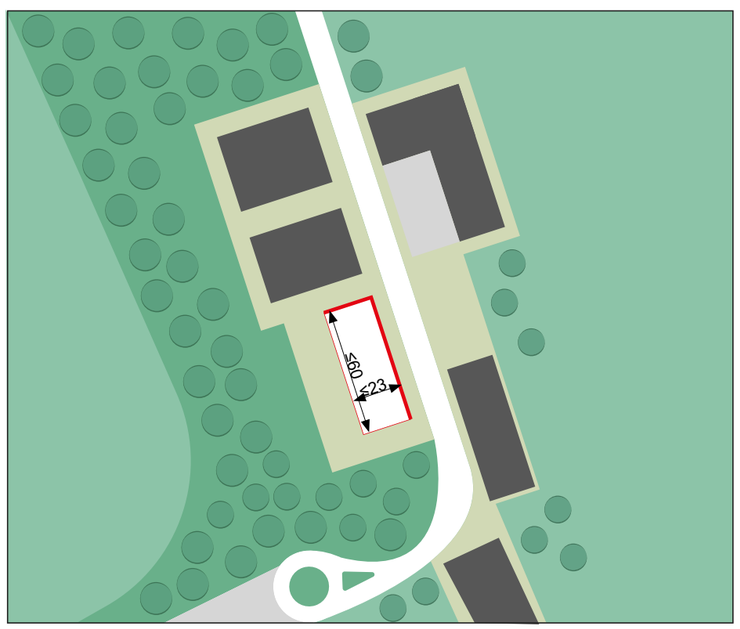
Nabij gelegen gebouwen:	legering en onderwijs, nieuw te ontwikkelen
Korrelgrootte:	hoge dichtheid centrale voorzieningen
Geleding:	Geen overheersende richting
Materiaal- en kleur:	Aardse tinten

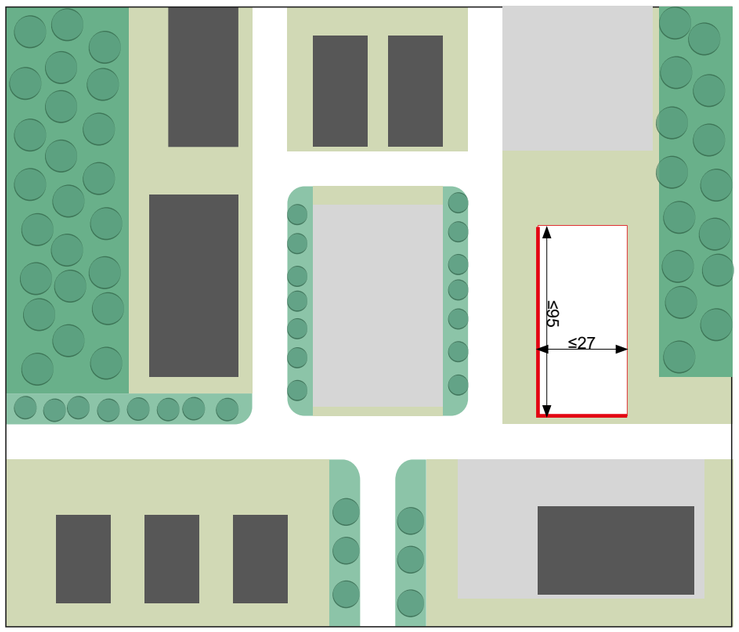
Variant 3
Onderwijsfunctie
(met studieplein)

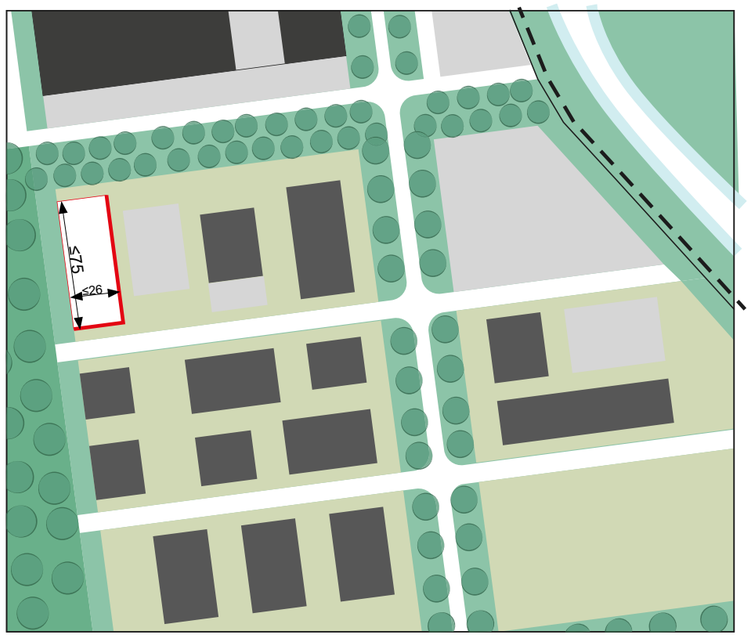
3- laags
Lineair typologie
4750m2 BVO (totaal)

Kenmerken context;

Nabij gelegen gebouwen:	legering en onderwijs, jaren 70 baksteen
Korrelgrootte:	hoge dichtheid centrale voorzieningen
Geleding:	Geen overheersende richting
Materiaal- en kleur:	Keramisch, zandkleur







2.1 kantoorgebouw plaatsgebondengebruiker

Plaatsgebonden gebruiker, variant 1
22-10-2026, v0.1

	VOORZIENINGEN			PLEKKEN			RUIMTEN		
Entreegebied									**15 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Centrale entreeruimte	4		4	0		0	1	15	15
Plek voor receptie	3		5	6	8	16	0	21	
Plek voor wachtenden	2		5,5	8	2	20	0	26	
EHBO/BHV ruimte	2		0	0		0	0	12	
Ontmoetingsgebied									**0 m²**
Werkplekgebied									**1260 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
TOTAAL FWTE: 210				**158 FWTE**					
Werkplekken 6 m² (1 FWTE)				158	6	945	59		945
werkplek 6 m²: Eenpersoons werkplek omsloten (8%)				17	6	101	17	6	101
werkplek 6 m²: Tweepersoons werkplek omsloten (22%)				46	6	277	23	12	277
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek omsloten (28%)				59	6	353	15	24	353
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek open (17%)				36	6	214	4	48	214
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
				53 FWTE					
Werkplekken 3 m² (0,5 FWTE)				105	3	315	46		315
werkplek 3 m²: Eenpersoons werkplek omsloten (5%)				21	3	63	21	3	63
werkplek 3 m²: Tweepersoons werkplek omsloten (5%)				21	3	63	11	6	63
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek omsloten (12%)				50	3	151	13	12	151
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek open (3%)				13	3	38	2	24	38
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
Werkplekondersteunende ruimten en -voorzieningen									**144 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Ankerpunt	102		16	8		16	3	32	96
zitgedeelte				8	2	16			
voorziening voor jassen	1	0	0						
pantry M	1	6	6						
opslagvoorziening persoonlijke en zakelijke spullen	100	0,1	10						
Printerruimte							3	12	36
Videobelplek					2	0	6	2	12
FACILITAIRE RUIMTEN									
Opslag									**26 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Opslagruimte verzorgd (tbv meubilair)							1	16	16
Opslagruimte verzorgd (ICT)							1	10	10
Generieke ruimten									**31 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Toiletten									
1 toilet per 20 aangewezen FWTE-en							9	1,1	10
1 urinoir per 30 aangewezen FWTE-en							6	0,6	4
1 wastafel per 3 toiletten							5	1,2	6
Integraal toegankelijk toilet	1,00		4				1	4	4
Werkkast primair			4				1	4	4
Werkkast secundair			3				1	3	3
Opslag verzorgd									0
Opslag kast									0
Stallingsgebied - rijwielen personeel									**4 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Stallingsplaats standaardfiets							5	0,8	4
Stallingsgebied - auto's									**buiten scope**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Parkeerplaats (dienst)auto							0		0
Technische ruimten									
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
ICT	(CD/BD) netwerkruimte	functie MER							0
ICT	(CD/BD) netwerkruimte	functie SER							0
ICT	O-IT netwerkruimte								0
Installatieruimte W									0
Installatieruimte - E	laagspanning								0

1.480 FNO
1,5 b/n
2.220 BVO

variant 1

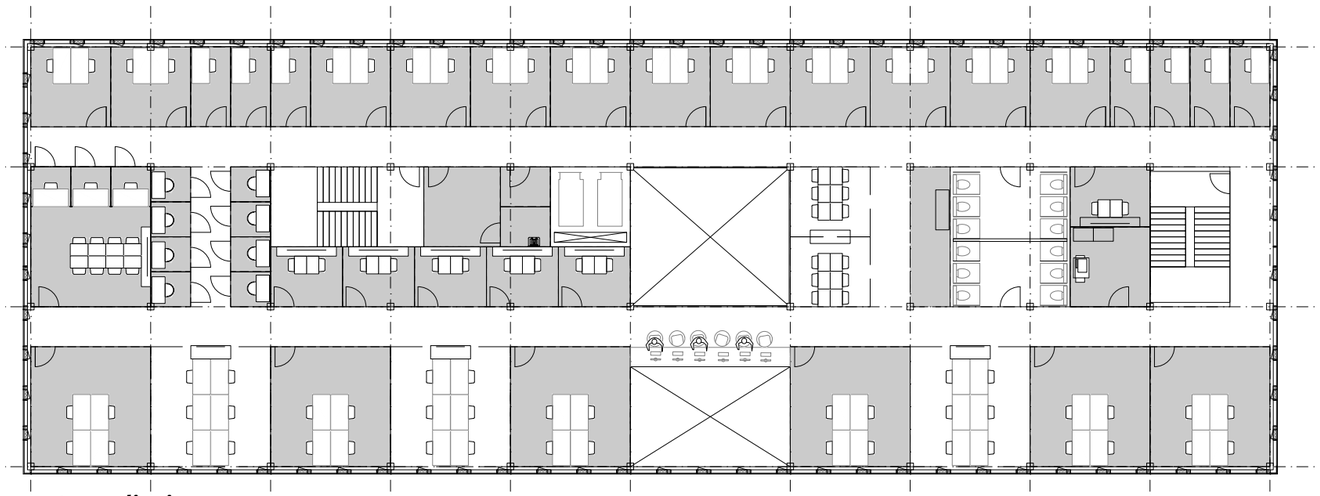
2.1 kantoorgebouw plaatsgebondengebruiker

Kantoorfunctie
Plaatsgebonden gebruiker

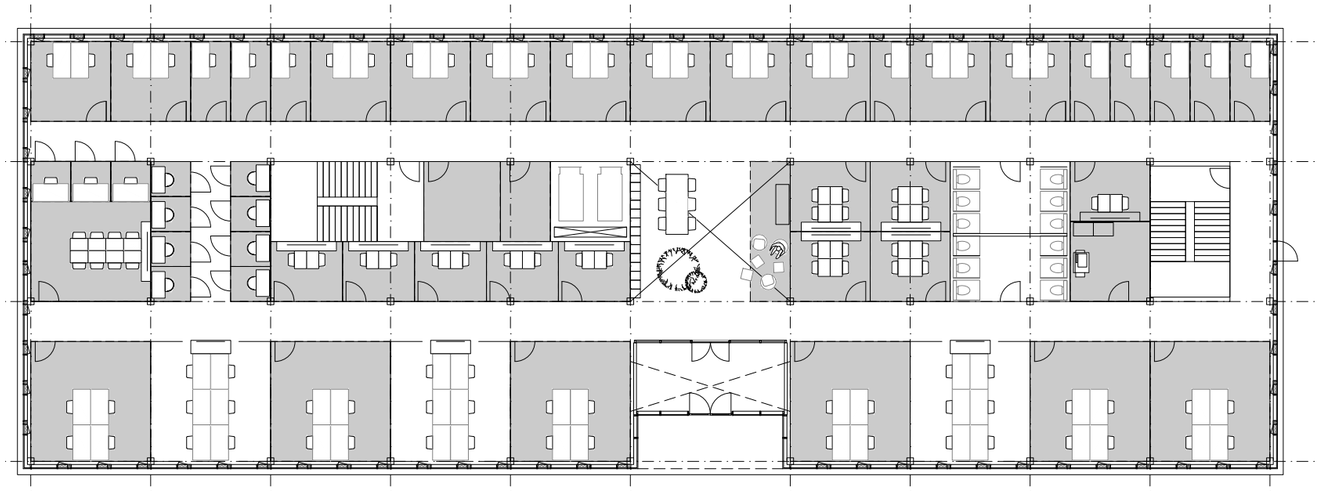
2-laags
Lineair typologie
2.250m2 BVO (totaal)
18,9m x 57,6m

Kenmerken context;

Nabij gelegen gebouwen:	werkplaatsen, jaren 90
Korrelgrootte:	kleine schaal logistiek cluster
Geleding:	Horizontaal
Materiaal- en kleur:	palet koele grijstinten van Hollandse lucht en zee



eerste verdieping



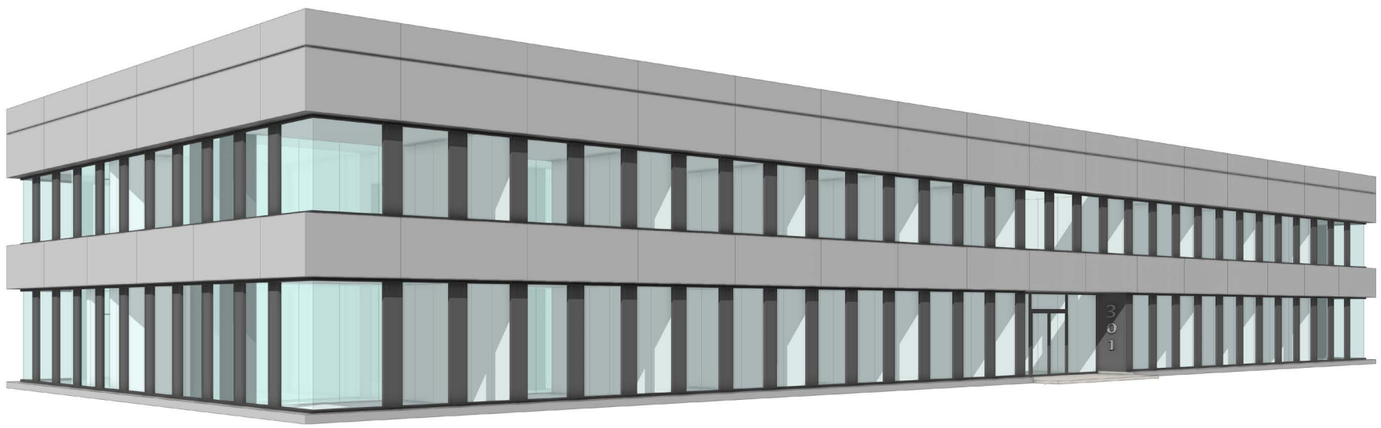
begane grond

variant 1

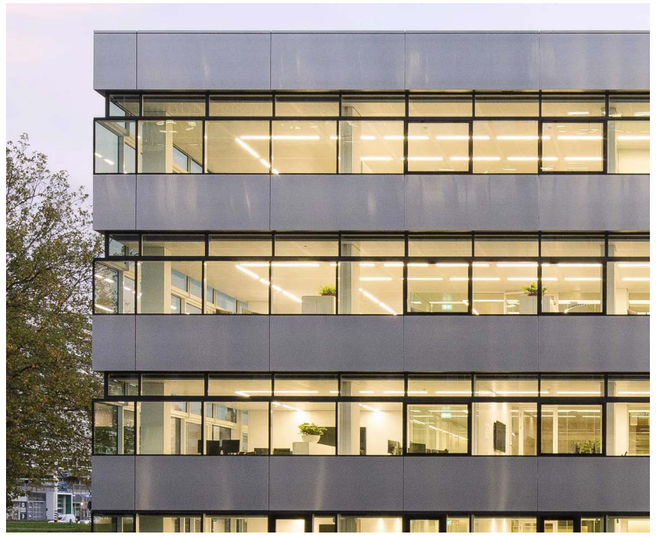
2.1 kantoorgebouw plaatsgebondengebruiker



impressie gebouwentree



impressie gebouwmassa



referentie materiaal

variant 2

2.2 kantoorgebouw stafgebruiker

Staffunctie - Variant 2
22-10-2026, v0.1

	VOORZIENINGEN			PLEKKEN			RUIMTEN		
Entreegebied									**121 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Centrale entreeruimte	4		4	0		0	1	43	43
Plek voor receptie	4		6	9	8	24	1	30	30
Plek voor wachtenden	2		5,5	12	2	30	1	36	36
EHBO/BHV ruimte	2		0	0		0	1	12	12
Ontmoetingsgebied									**154 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Profiel: 1: IDT Laag, 3: Binnenstedelijk				25					
Zitgebied	5		11	25	2,3	57			67
open samenwerk- en overlegplekken (1,8 m²/st, 60%)					1,8	0			
individuele eenpersoons aanlandplekken (2,5 m²/st, 15%)					2,5	0			
loungeplekken (3,5 m²/st, 10%)					3,5	0			
semi-omsloten samenwerk- en overlegplekken (3,0 m²/st, 15%)					3,0	0			
daglockers	1	0,1	1						
pantry M	1	6	6						
printer S	1	3	3						
voorziening voor jassen	2	0,25	1						
Vergaderruimte S (4-12p)				8	2,5	20	1	20	20
Videobelplek				2	2	4	2	2	4
Coffeecorner XS			13,5					13,5	0
Coffeecorner S			15,5					15,5	0
Coffeecorner M			17,5				1	17,5	17,5
Opslag food en non-food	1		34				1	15	15
Koel- en vriescel	1		19				1	20	20
Opslag afval (tijdelijk)	1		10				1	10	10
Vergadergebied									**821 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Vergaderprofiel 2: Midden				284					
Break-out ruimte	30		26	33	1,8	59	1	85	85
Vergaderruimte S (4-12p)				176	2,5	440	19		440
6 persoons ruimte				24	2,5	60	4	15	60
8 persoons ruimte (30%)				56	2,5	140	7	20	140
12 persoons ruimte (40%)				96	2,5	240	8	30	240
Vergaderruimte M (14-20p)				52	2,5	130	3		130
16 persoons ruimte (10%)				32	2,5	80	2	40	80
20 persoons ruimte (7%)				20	2,5	50	1	50	50
Vergaderruimte L >20 p.				56	2,5	140	2		140
24 persoons ruimte (4%)				24	2,5	60	1	60	60
32 persoons ruimte (2%)				32	2,5	80	1	80	80
Videobelplek				10	2	20	10	2	20
Opslag facilitair							1	6	6
Vitaliteitsgebied									**46 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Ankerpunt	16		7	4	2,5	10	1	17	17
zitgedeelte				4	2,5	10			
voorziening voor jassen	1	0	0						
pantry M	1	6	6						
daglockers	8	0,1	1						
koellockers	6	0,1	1						
Voorruimte stilteruimte	4		0	0		0	1	8	8
Kolfruimte	5		0	0		0	1	6	6
Stilteruimte	1		0	0		0	1	9	9
Rustruimte	1		0	0		0	1	6	6

Werkplekgebied									**4620 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
TOTAAL FWTE: 770				**501 FWTE**					
Werkplekken 6 m² (1 FWTE)				501	6	3003	189		3003
werkplek 6 m²: Eenpersoons werkplek omsloten (10%)				77	6	462	77	6	462
werkplek 6 m²: Tweepersoons werkplek omsloten (15%)				116	6	693	58	12	693
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek omsloten (16%)				123	6	739	31	24	739
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek open (24%)				185	6	1109	23	48	1109
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
				270 FWTE					
Werkplekken 3 m² (0,5 FWTE)				539	3	1617	231		1617
werkplek 3 m²: Eenpersoons werkplek omsloten (7%)				108	3	323	108	3	323
werkplek 3 m²: Tweepersoons werkplek omsloten (7%)				108	3	323	54	6	323
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek omsloten (15%)				231	3	693	58	12	693
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek open (6%)				92	3	277	12	24	277
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
Werkplekondersteunende ruimten en -voorzieningen									**528 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Ankerpunt	112		17	8		16	10	33	330
zitgedeelte				8	2	16			
voorziening voor jassen	1	0	0						
pantry M	1	6	6						
opslagvoorziening persoonlijke en zakelijke spullen	110	0,1	11						
Printerruimte							10	12	120
Videobelplek				39	2	78	39	2	78
FACILITAIRE RUIMTEN									
Opslag									**43 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Opslagruimte verzorgd (tbv meubilair)							1	16	16
Opslagruimte verzorgd (ICT)							1	10	10
Generieke ruimten									**188 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Toiletten									
1 toilet per 20 aangewezen FWTE-en							33	1,1	37
1 urinoir per 30 aangewezen FWTE-en							22	0,6	13
1 wastafel per 3 toiletten							18	1,2	22
Integraal toegankelijk toilet	1,00		4				1	4	4
Werkkast primair			4				2	4	8
Werkkast secundair			3				3	3	9
Opslag verzorgd									0
Opslag kast									0
Stallingsgebied - rijwielen personeel									**12 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Stallingsplaats standaardfiets							15	0,8	12
Stallingsgebied - auto's									**buiten scope**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Parkeerplaats (dienst)auto							0		0
Technische ruimten									
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
ICT | (CD/BD) netwerkruimte | functie MER									0
ICT | (CD/BD) netwerkruimte | functie SER									0
ICT | O-IT netwerkruimte									0
Installatieruimte W									0
Installatieruimte - E | laagspanning									0

6.532 FNO
1,5 b/n
9.798 BVO

variant 2

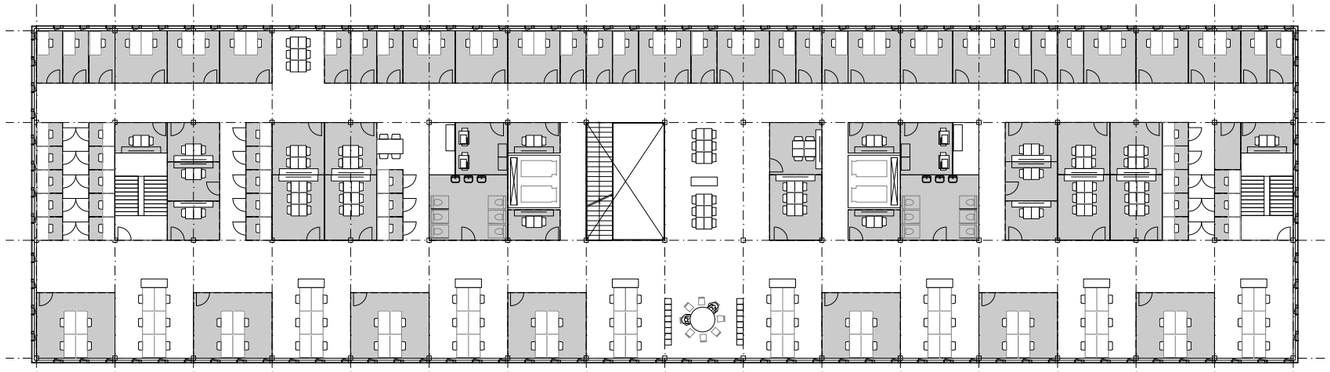
2.2 kantoorgebouw stafgebruiker

Kantoorfunctie
Staf gebruiker

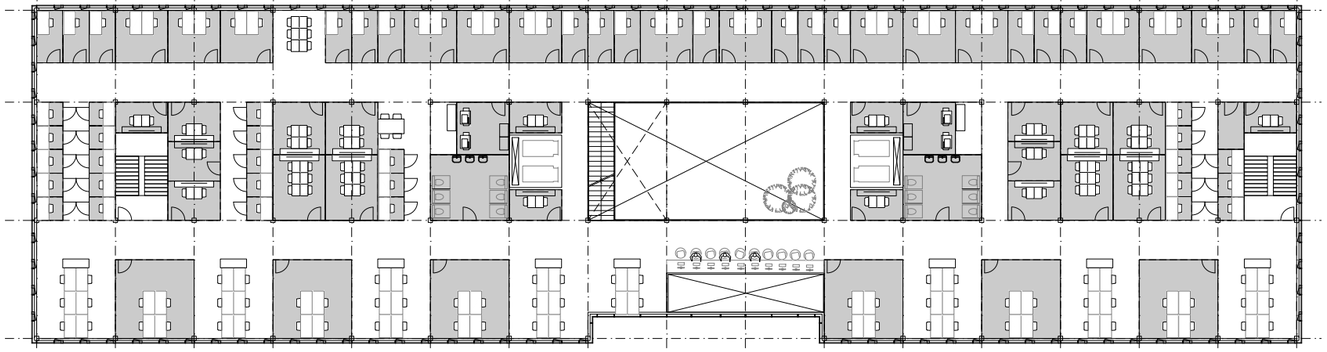
5-laags
Lineair typologie
10.000m2 BVO (totaal)
22,5m x 90m

Kenmerken context;

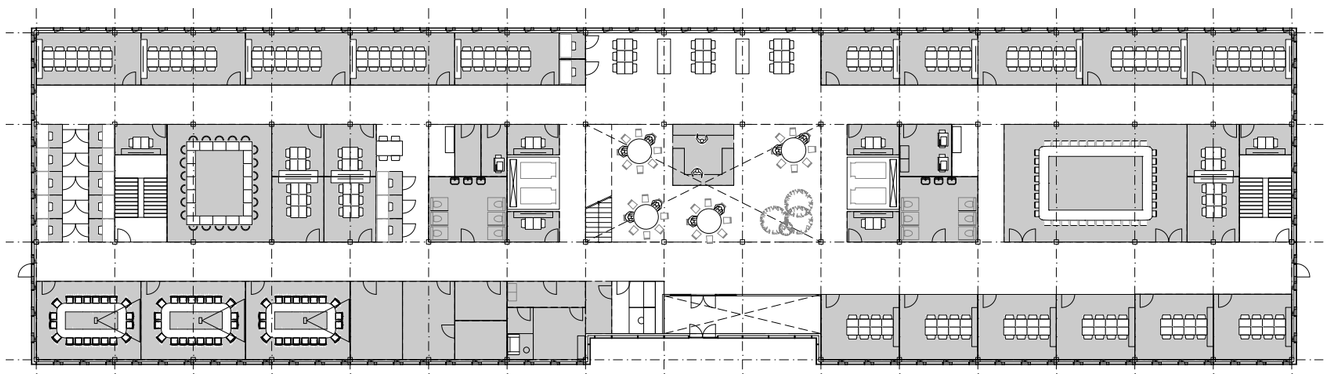
Nabij gelegen gebouwen:	legering en onderwijs, nieuw te ontwikkelen
Korrelgrootte:	hoge dichtheid centrale voorzieningen
Geleding:	primair horizontaal
Materiaal- en kleur:	Aardse tinten



verdiepingen 2, 3, 4

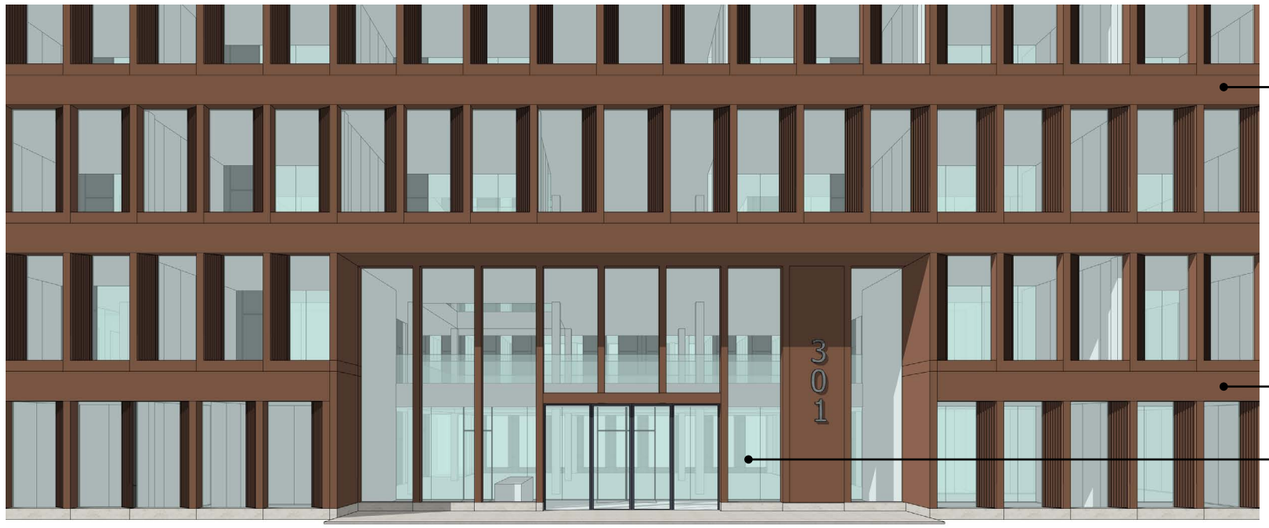


verdieping 1



begane grond (vergadercentrum)

2.2 kantoorgebouw stafgebruiker



aardse tinten

geleding primair horizontaal

vindbare, gastvrije entree door setback, doorzicht en gevelvariatie

impressie gebouwentree



impressie gebouwmassa



referentie materiaal

variant 3

2.3 onderwijsgebouw

Onderwijs - variant 3
22-10-2026, v0.1

	VOORZIENINGEN			PLEKKEN			RUIMTEN		
Entreegebied									**55 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Centrale entreeruimte							1	23	23
Plek voor receptie							1	20	20
Plek voor wachtenden							0		
EHBO/BHV ruimte							1	12	12
Ontmoetingsgebied									**113 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Profiel: 1: IDT Laag, 3: Binnenstedelijk				19					
Zitgebied	4		10	19	2,3	43	1		53
open samenwerk- en overlegplekken (1,8 m²/st, 60%)					1,8	0			
Individuele eenpersoons aanlandplekken (2,5 m²/st, 15%)					2,5	0			
loungeplekken (3,5 m²/st, 10%)					3,5	0			
semi-omsloten samenwerk- en overlegplekken (3,0 m²/st, 15%)					3,0	0			
daglockers	1	0,1	1						
pantry M	1	6	6						
printer S	1	3	3						
voorziening voor jassen	1	0,25	0						
Vergaderruimte S (4-12p)				0	2,5	0			0
Videobelplek					2	0			0
Coffeecorner XS	1		13,5					13,5	0
Coffeecorner S	1		15,5				1	15,5	15,5
Coffeecorner M	1		17,5					17,5	0
Opslag food en non-food	1		34				1	15	15
Koel- en vriescel	1		19				1	20	20
Opslag afval (tijdelijk)	1		10				1	10	10
Onderwijsgebied									**2228 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Onderwijslokaal | plenair 20p				300			15	56	840
Onderwijslokaal | plenair 40p				120			3	96	288
Opslagruimte onderwijslokalen							18	6	108
Onderwijslokaal | syndicaat				293			45		878
4 personen				4	3	12	11	12	135
6 personen				6	3	18	11	18	203
8 personen				8	3	24	23	24	540
Onderwijslokaal | virtueel							3	12	36
Break-outruimte									69
staruimte									56
pantry S	2	3	6						6
daglockers	14	0,1	1,4						1
voorziening voor jassen	21	0,25	5,25						5
Printerruimte M							1	9	9
Studiegebied									**205 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Studieplein									178
zitgedeelte				84	2	168	1		168
voorziening voor jassen	10	0,25	2,5						2,5
pantry M	1	6	6						6
daglockers	15	0,1	1,5						1,5
Overlegruimte | video-telefonie (1p)				8	3	27	8	3	27
Overlegruimte | 2/4/6/8 personen									
Vitaliteitsgebied									**29 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Ankerpunt	16		7	4	2,5	10	0	17	0
Voorruimte stilteruimte	4		0	0		0	1	8	8

Werkplekgebied									**121 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Aantal docenten mogelijk maximaal tegelijkertijd aanwezig*0,7 (flexfactor)				**24 FWTE**					
Werkplekken 6 m² (1 FWTE)				16	6	97			97
werkplek 6 m²: Eenpersoons werkplek omsloten					6				
werkplek 6 m²: Tweepersoons werkplek omsloten					6				
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek omsloten					6				
werkplek 6 m²: Meerpersoons werkplek open					6				
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
Werkplekken 3 m² (0,5 FWTE)				8	3	24			24
werkplek 3 m²: Eenpersoons werkplek omsloten					3				
werkplek 3 m²: Tweepersoons werkplek omsloten					3				
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek omsloten					3				
werkplek 3 m²: Meerpersoons werkplek open					3				
voorziening voor het ophangen van jassen	1	0	0						
Werkplekondersteunende ruimten en -voorzieningen									**52 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Ankerpunt							1	33	33
Printerruimte							1	9	9
Videobelplek				5	2	10	5	2	10
FACILITAIRE RUIMTEN									
Opslag									**10 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Opslagruimte verzorgd (tbv meubilair)							0	16	
Opslagruimte verzorgd (ICT)							1	10	10
Generieke ruimten									**60 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Toiletten							49		46
toiletten	19	1,1					19	1,1	21
urinoirs	18	0,6					18	0,6	11
1 wastafel per 3 toiletten	12	1,2					12	1,2	14
Integraal toegankelijk toilet	1		4				1	4	4
Werkkast primair			4				1	4	4
Werkkast secundair			3				2	3	6
Opslag verzorgd									0
Opslag kast									0
Stallingsgebied - rijwielen									**12 m²**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Stallingsplaats standaardfiets							15	0,8	12
Stallingsgebied - auto's									**buiten scope**
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
Parkeerplaats (dienst)auto							0		0
Technische ruimten									
	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²	#	m²/st	m²
ICT | (CD/BD) netwerkruimte | functie MER									0
ICT | (CD/BD) netwerkruimte | functie SER									0
ICT | O-IT netwerkruimte									0
Installatieruimte W									0
Installatieruimte - E | laagspanning									0

2.884 FNO
1,6 b/n
4.614 BVO

2.3 onderwijsgebouw

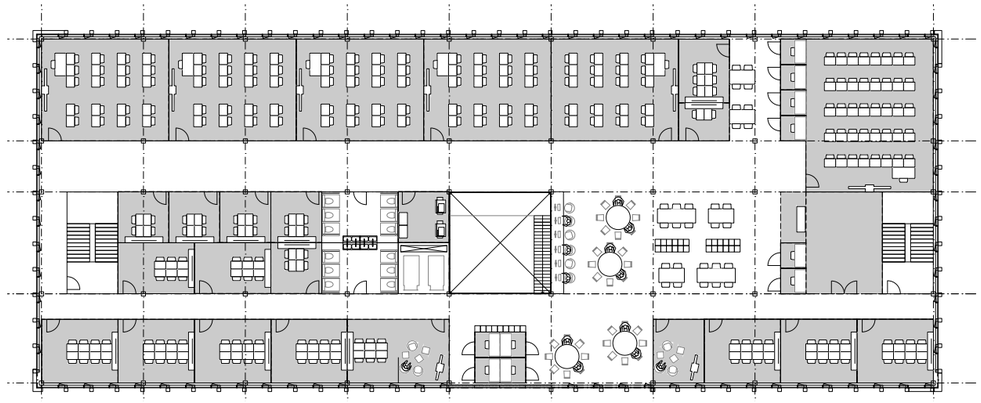
Variant 3

Onderwijsfunctie
(met studieplein)

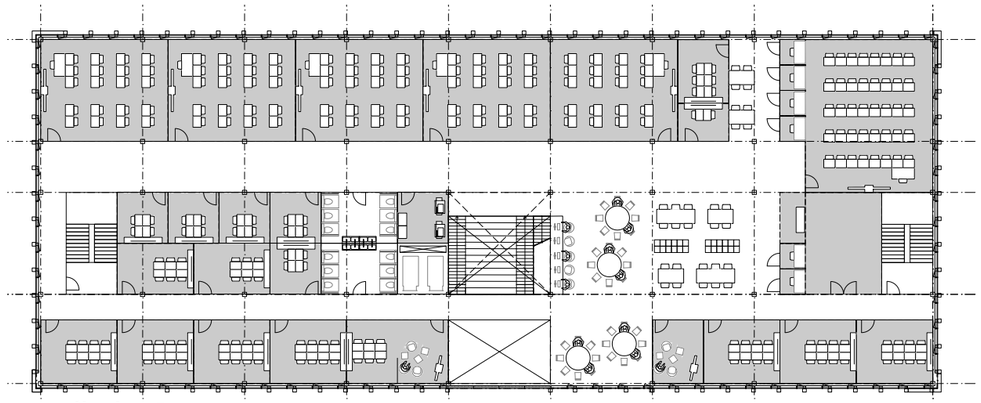
3- laags
Lineair typologie
4750m2 BVO (totaal)
21,6m x 72m

Kenmerken context;

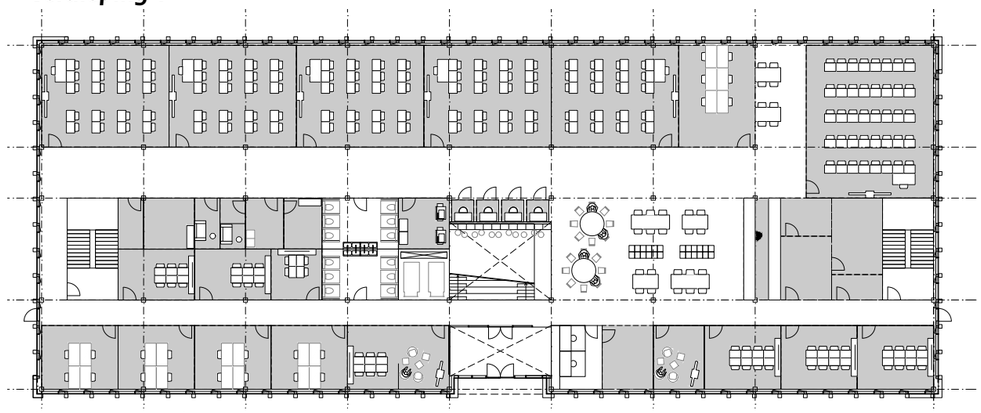
Nabij gelegen gebouwen:	legering en onderwijs, jaren 70 baksteen
Korrelgrootte:	hoge dichtheid centrale voorzieningen
Geleding:	Geen overheersende richting
Materiaal- en kleur:	Keramisch, zandkleur



verdieping 2



verdieping 1



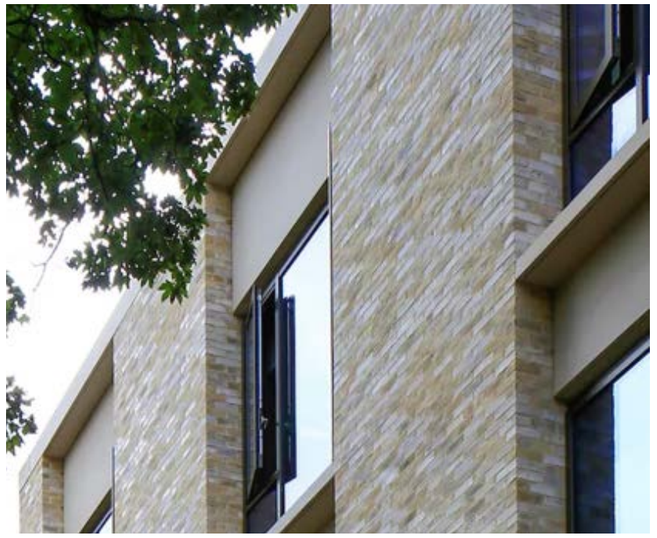
begane grond

variant 3

2.3 onderwijsgebouw



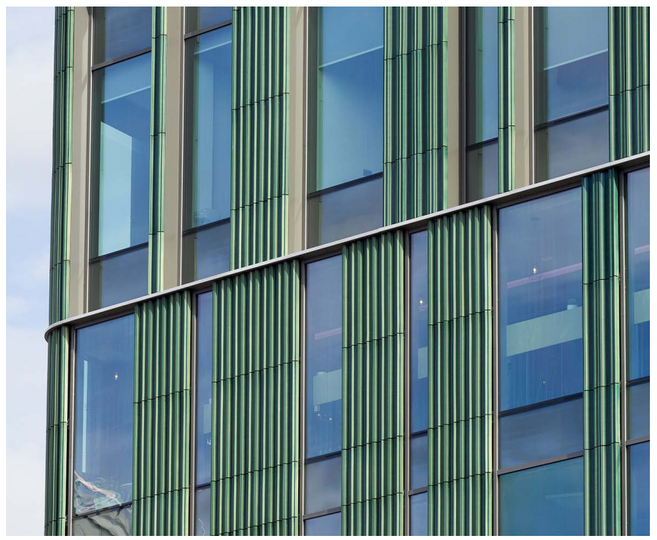
het gebouw heeft massa



referentie negges en plaatmateriaal



vindbare entree door setback, luifel en gevelvariatie



referentie keramische materiaal

Dit is een document van het Rijksvastgoedbedrijf.
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

copyright Mediacetrum Defensie

