



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Informatiedocument

# Project Kantoor vol afval | KaVA

Samen ontwikkelen in circulair ontwerpen en bouwen op voormalig vliegveld Valkenburg

---

Versie 1 | 21 oktober 2021



## Inhoudsopgave

1. Kern van de opgave: de projectdoelstellingen en ambities 3
2. Context van de opgave: het gebied 3
3. De scope van project KaVA: circulaire herontwikkeling op voormalig vliegveld Valkenburg 4
4. Aanbestedingsproces 5



## 1. Kern van de opgave: de projectdoelstellingen en ambities

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) heeft stevige ambities op het gebied van circulariteit: bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan welzijn van mens en dier. Dat betekent dat het RVB in 2050 volledig circulair bouwt. Vanaf 2030 besteden we alle opdrachten circulair aan en beheren we de Rijkskantoren circulair. Ook gebruiken we 50% minder primaire grondstoffen in 2030. Zo draagt het RVB bij aan CO<sub>2</sub>-reductie, grondstoffenbesparing, versterking van de biodiversiteit en minimalisering van afval.

Het project “Kantoor Vol Afval” (hierna: KaVA) is één van initiatieven van het RVB om bovengenoemde opgave handen en voeten te geven. KaVA speelt zich af op het voormalige Vliegveld Valkenburg in Katwijk. In een van de voormalige marinegebouwen wordt een circulaire (rijks)kantooromgeving gerealiseerd waarbij het RVB hands-on aan de slag gaat met oplossingen en aanpakken voor toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.

Vanuit het RVB is een voorzet gedaan met een verkenning van het gebouw, met ambities, mogelijkheden en bruikbare randvoorwaarden. Bij KaVA zijn vanuit RVB alle nodige disciplines variërend van bouwfysica tot inkoop betrokken. Het RVB zoekt voor het project KaVA een marktpartij, of marktcombinatie, om het Kantoor Vol Afval te ontwerpen, realiseren en in gezamenlijkheid de grenzen van hergebruik verder te verkennen en vervolgens concreet te maken. In dit renovatieproject (ca. 2.100m<sup>2</sup>) focussen we bewust op circulair bouwen.

We zoeken een opdrachtnemer met een samenwerkende en oplossingsgerichte houding. Een opdrachtnemer met ervaring in circulaire bouw, die zich wil verdiepen in het rijkskantoor van de circulaire toekomst: bereid om samen met het RVB circulaire oplossingen verder uit te werken (van proces tot techniek) die hun weg naar toekomstige projecten kunnen vinden. Zo worden relevante kennis en ervaring opgedaan voor toekomstige circulaire bouwprojecten. Kennis en ervaringen die wij ook gedurende het project intern én extern willen delen en communiceren.

### **Projectdoelstellingen KaVA:**

*Projectdoel 1)* De Opdrachtnemer realiseert een aantrekkelijke (rijks-)kantooromgeving van ca 2.100m<sup>2</sup>, binnen een taakstellend budget en volgens geplande mijlpalen.

*Projectdoel 2)* De Opdrachtnemer ontwikkelt in samenspraak met het RVB oplossingen en kennis op het gebied van circulair bouwen: van zowel opdrachtgeverschap, opdrachtnemerschap, ontwerp als realisatie. Deze opgedane kennis is schaalbaar naar toekomstige rijkshuisvestingsprojecten.

*Projectdoel 3)* De Opdrachtnemer maximaliseert hergebruik in samenspraak met het RVB volgens de KaVA-principes. Bij iedere ontwerpkeuze maakt opdrachtnemer de circulaire stappen voor het RVB inzichtelijk, bespreekbaar en navolgbaar, alvorens naar de volgende stap te gaan:

- Stap 1: Voorkom materiaalgebruik door behoud
- Stap 2: Hergebruik materialen binnen de terreingrens Valkenburg
- Stap 3: Hergebruik materialen buiten de terreingrens Valkenburg
- Stap 4: Gebruik hernieuwbare (primaire) grondstoffen
- Stap 5: Gebruik primair eindige grondstoffen met gerecyclede content

## 2. Context van de opgave: het gebied

Tot 2005 was de locatie Valkenburg nog in gebruik als vliegveld voor de marine. Het voormalig vliegveld zal in de komende jaren worden getransformeerd tot een hoogwaardig gebied voor wonen (5.600 woningen), werken en recreatie met veel aandacht voor duurzaamheid, landschap, natuur en recreatie.

In het zogenaamde ‘hangaargebied’ herinnert een verzameling gebouwen en hangaars nog aan de tijd van de marine. De panden hebben nu géén militaire functie meer en bieden ruimte aan verschillende evenementen en ondernemers in de drone-industrie, opleidingsinstituten en reclamebureaus.

Op Valkenburg is al ervaring opgedaan met circulaire gebouwtransformatie en innovatieve energieconcepten. Inmiddels heeft het RVB enkele gebouwen op deze manier geschikt gemaakt voor bedrijfshuisvesting. Wat het RVB bij renovaties of sloop van andere panden in het land niet meer kon gebruiken, kwam hier weer goed van pas. Denk aan het hergebruik van stenen, ramen en

kozijnen, binnendeuren en plafondplaten. Originele texturen en kleuren van de panden op het oud-vliegveld zijn zoveel mogelijk behouden uit respect voor hun geschiedenis. Ook rondom de gebouwen is goed gekeken naar wat past bij deze plek. Bomen, planten en struiken die al voorkomen in het gebied sieren nu de buitenruimte.

### Gebouw 356 – vroeger een onderhoudsplaats voor patrouillevliegtuigen

KaVA is de derde en laatste fase van de transformatie van het totale gebouw 356. Gebouw 356, ruim 8.000 vierkante meter tellend, wordt met respect voor zijn geschiedenis getransformeerd om ruimte te geven aan bedrijvigheid die producten en diensten leveren met ‘sensor-based technologies’, zoals drones. Een nieuwe en opkomende industrie. Inmiddels zijn er studenten, startende en gevestigde (internationale) bedrijven gehuisvest. Een plek waar experiment, creatie en groei volop ruimte krijgen. In deze industrie werken zo’n 130 mensen op Valkenburg, een aantal dat in de komende jaren verder zal groeien.

Het gebouw is ook een testomgeving voor nieuwe energietechnieken van het RVB. Experimentele installaties van het RVB die worden getest en beproefd op hun toepasbaarheid in Rijksgebouwen. Zo staan er windturbines op het dak (Pownest) en bezit het gebouw zonnepanelen en brandstofcellen op waterstof. Het RVB test deze verschillende vormen van energieopwekking om ze vervolgens op andere gebouwen te gaan gebruiken.



Windturbine Pownest



Gebruiker Valkenburg - Dronescholen

## 3. De scope van project KaVA: circulaire herontwikkeling op voormalig vliegveld Valkenburg

Het project “Kantoor Vol Afval” (KaVA) betreft het circulair ontwerpen en renoveren van een gedateerde kantooromgeving naar een comfortabele en aansprekende kantooromgeving conform hedendaagse normen voor de Rijksoverheid. De ontwikkeling van KaVA (fase 3) sluit aan bij fase 1 en 2 van gebouw 356 en voormalig vliegveld Valkenburg.



Circulaire renovatie gebouw 356



Circulaire renovatie gebouw 356

Het ruimtelijk programma betreft in grote lijnen het realiseren van een kantooromgeving (ca. 1760m<sup>2</sup>) die aansluit op de centrale verkeersruimte en zij-entree (ca. 80m<sup>2</sup>). De dakvlakken (ca. 370m<sup>2</sup>) en de installatieruimte (ca. 300m<sup>2</sup>) naar behoefte aanpassen en de gevels weer bouwkundig op orde brengen. Na oplevering zal de buitenruimte rond fase 3 verder worden vergroend aansluitend op de buitenruimte die al is aangepakt.

De opgave sluit naadloos aan bij onze visie op circulair renoveren en bouwen in het gebied.



Huidige situatie: binnenzijde gang



Huidige situatie: kantoorunit



Huidige situatie: kantine



Huidige situatie: buitenzijde

## 4. Aanbestedingsproces

### 4.1 Contractvorm

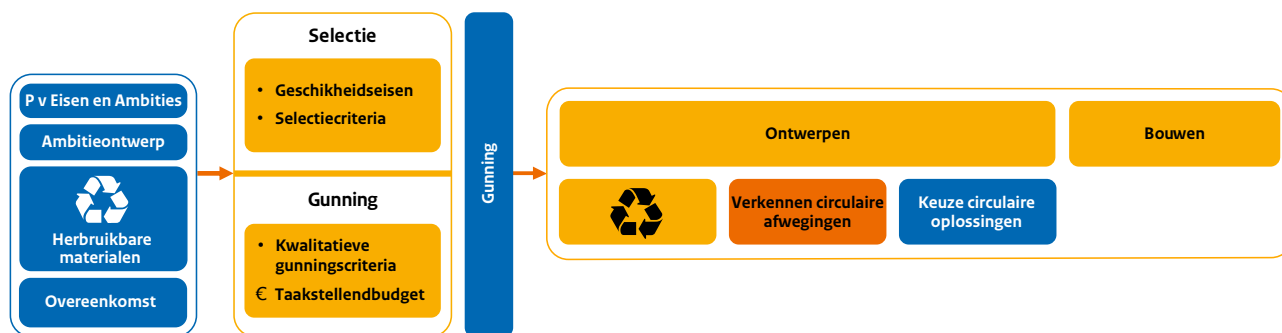
KaVA voeren wij uit als een integraal ontwerp- en realisatieproject op basis van de UAV-GC contractvoorwaarden. Wij zoeken een opdrachtnemer die circulaire keuzes maakt, deze bijhoudt en bespreekt met opdrachtgever. Opdrachtnemer organiseert frequent gezamenlijke sessies zodat beide partijen van elkaars input leren.

We stimuleren een gezamenlijk leerproces (learning by doing) tijdens de ontwerp- en realisatiefase van het project. Hier verwachten wij dat de opdrachtnemer een innovatieve manier van samenwerking inricht. Opdrachtnemer en opdrachtgever gaan hun expertise en kennis inzetten en uitwisselen. Vanuit een open samenwerking met wederzijds vertrouwen stimuleren we het leerproces van alle betrokkenen.

### 4.2 De beoogde wijze van samenwerking in de ontwerp- en realisatiefase

Tijdens het ontwerp- en realisatieproces worden door opdrachtgever (circulaire) ontwerpoplossingen gemaakt en leermomenten vastgelegd. We wegen samen verschillende circulaire ontwerpoplossingen af waarna de opdrachtnemer het ontwerp verder uitwerkt en realiseert.

Tijdens het ontwerp- én realisatieproces is er ruimte om circulaire kansen samen af te wegen en te verzilveren wanneer passend. Het is mogelijk om geogste herbruikbare materialen gedurende het project op te slaan in een loods op het terrein.



Schematische weergave van de aanbesteding en de ontwerp- en realisatiefase

### 4.3 Taakstellend budget

Voor het uitvoeren van de ontwerp- en realisatiefase gebruiken we een taakstellend budget. Daarnaast is het goed mogelijk dat opdrachtnemer circulaire kansen inbrengt die niet zijn voorzien in het contract of in de inschrijving. De afname van deze circulaire kansen is afhankelijk van de mate waarin het RVB meerwaarde ziet in de ontwikkeling van deze kansen en de beschikbare budgetten.

### 4.4 Aanbestedingsprocedure

Het RVB zoekt een samenwerkingspartner met aantoonbare circulaire ontwerp- en realisatie-ervaring die bovenal intrinsiek gemotiveerd is om een bijdrage te leveren aan de projectdoelen en ambities. In de aanbestedingsprocedure zal dit straks een nadrukkelijke plek krijgen.

De aanbesteding verloopt volgens een niet-openbare nationale procedure die uit twee fasen bestaat: in de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal 3 gegadigden te selecteren (zie hieronder de criteria). In de tweede fase (de inschrijvingsfase) worden deze 3 gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. De gunning beoordelen we primair op kwaliteit. De inschrijving gebeurt op basis van een taakstellend budget.

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de op TenderNed geplaatste planning aan te passen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze planning.

### 4.5 Uitgangspunten Selectie en Gunning

Bij de selectie van 3 partijen (inschrijvers) beoordelen we de mate waarin de gegadigde marktpartij aantoont ervaring te hebben met:

- Circulair ontwerpvermogen;
- Circulair realisatievermogen;
- Organisatie en visie op circulair ontwerpen en bouwen.

Voor de gunning aan 1 partij beoordelen we de mate waarin gegadigde invulling geeft aan:

- De inrichting van de samenwerking en de werkwijze tijdens het gehele project zodat in samenspraak met het RVB een circulair kantoorgebouw wordt ontwikkeld (volgens doelstelling 2);
- De wijze waarop gegadigde KaVA met gebruikte materiaalstromen (volgens doelstelling 3) gaat ontwerpen en realiseren, aan de hand van een voorbeeldruimte;
- De circulaire ontwerp kwaliteit;
- De wijze waarop circulaire aspecten van alle technische disciplines aan bod komen in het totaalontwerp van KaVA.

De uitgangspunten van selectie en gunning worden nog nader uitgewerkt tot aan de publicatie van de aanbesteding. Deze worden op TenderNed kenbaar gemaakt. Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de uitgangspunten van selectie en gunning aan te passen.

Het RVB zal de inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend in de inschrijvingsfase een passende tegemoetkoming in de inschrijvingskosten betalen. Bij de inschrijfdocumenten zal ook nader worden ingegaan op het eerdergenoemde taakstellende budget.



Voorbeeld van het toevoegen van ankerpunten



Voorbeeld van een circulaire vergaderruimte



Voorbeelden van huidige circulaire vergaderruimtes in gebouw 356

### **Wat kunt u nu al doen?**

Actuele informatie over de planning en inhoud van de aanbestedingsprocedure worden op TenderNed gepubliceerd. Indien u vragen heeft, dan kunt u die stellen via TenderNed.

Op woensdag 3 en donderdag 4 november 2021 zijn leden van het KaVA-projectteam aanwezig op Building Holland in de RAI in Amsterdam. U bent van harte welkom op de stand van het Rijksvastgoedbedrijf om het project met ons te bespreken.

Op donderdag 25 november 2021 nodigen wij u en uw team graag uit voor een informatiebijeenkomst op de projectlocatie te Katwijk. Daar zullen wij nadere informatie verstrekken over het project, de aanbesteding en een rondleiding geven. U kunt zich hiervoor aanmelden door een mail te sturen naar: [sevan.markerink@rijksverheid.nl](mailto:sevan.markerink@rijksverheid.nl)

Contactpersoon : **Lars Capota**     [lars.capota@rijksverheid.nl](mailto:lars.capota@rijksverheid.nl)  
Projectleider    : **Sevan Markerink**   [sevan.markerink@rijksverheid.nl](mailto:sevan.markerink@rijksverheid.nl)

### **Projectbetrokkenen RVB**

**Sevan Markerink** | *Projectmanagement*

**Lars Capota** | *Aanbesteding & Inkoop*

**Jille Koop** | *Technisch management*

**Jaap Vreeburg** | *Kostendeskundige*

**Allard Lambers en Mathieu Rietmann** | *Klimaattechniek*

**Bas Slager (Repurpose)** | *Circulair makelaar*

**Yuri Julião Kloet en Anna Golubovska** | *Architectuur*

**Elke Verhoeven en Marien Gijsbertsen** | *Bouwkunde*

**Marc Perin** | *Constructieve veiligheid*

**Stef Voermans** | *Bouwfysica*

**Sayed Kandil** | *Klimaattechniek en Elektrotechniek*

**Wiebe Schotanus** | *Brandveiligheid*

**Roel van Meurs** | *Beveiliging*

**Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf**

Oktober 2021