



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening



Informatiedocument:

Uitgangspunten, eisen en voorwaarden aanbesteding

Project 23600 | PPS Kamp Nieuw-Milligen te Uddel

Colofon

Versiedatum: 30 mei 2025

Contactpersoon: Suzanne Coenen

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Opdracht	3
3. Locatie en ruimtelijke inpassing	4
3.1 NUL-situatie	
3.2 Omgevingsplan en vergunningen	
4. Contract en financiering	5
4.1 Contractvorm	
4.2 Betalingsregime en projectfinanciering	
5. Procedure voor deelname aan de aanbesteding	6
5.1 Algemeen	
5.2 Planning	
5.3 Inlichtingenbijeenkomst 16-10-2025	
5.4 Uitsluitingsgronden	
5.5 Geschiktheidseisen	
5.6 Selectie	
5.7 MIVD-screening	
6. Procedure dialoog inschrijving en gunning	8
6.1 Algemeen	
6.2 Introductiebijeenkomsten	
6.3 Dialoogfasen	
6.4 Gunningscriterium	
6.5 Richtprijs	
6.6 Kwaliteitscriteria	
6.7 Tegemoetkoming inschrijvingskosten	

1. Inleiding

Dit document geeft de belangrijkste uitgangspunten, eisen en voorwaarden die van toepassing zijn in de komende Europese aanbestedingsprocedure van de concurrentiegerichtte dialoog van de opdracht "23600 | PPS Kamp Nieuw-Milligen te Uddel" van het Rijksvastgoedbedrijf.

Dit document is bedoeld om geïnteresseerde marktpartijen al vroegtijdig te informeren over de belangrijkste uitgangspunten, eisen en voorwaarden waarmee in de aanbesteding rekening dient te worden gehouden.

Dit Informatiedocument is een weergave van de situatie zoals bekend is in mei 2025. In de periode tot de officiële verstrekking van de aanbestedingsdocumenten vinden mogelijk verschillende wijzigingen plaats. De uitgangspunten, eisen en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de aanbestedingsleidraad die wordt gepubliceerd bij de aankondiging in september 2025 zijn leidend. Verder wordt verwezen naar de informatie zoals vermeld op het dashboard van deze aanbesteding op TenderNed.

2. Opdracht

2.1 Scope

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om namens het Ministerie van Defensie het project PPS Kamp Nieuw-Milligen te Uddel te laten realiseren. Het project betreft het realiseren van een operationele kazerne ten behoeve van Defensie en meer specifiek het Korps Mariniers. Het project wordt middels een DBFMO-overeenkomst gecontracteerd.

De kazerne biedt naast een aantrekkelijk woon- en werkklimaat optimale faciliteiten die bijdragen aan een Korps Mariniers dat wereldwijd succesvol kan worden ingezet.

De kazerne wordt gerealiseerd op het terrein van de bestaande Defensielocatie Kamp Nieuw-Milligen met als adres Meervelderweg 19 te Uddel, gemeente Apeldoorn.

De kazerne kent een onderscheid in zo'n 31 hoofdfunctionaliteiten in zes clusters (werken, logistiek, Maritime Special Operations Forces, wonen, sport en operationeel) die circa 130.000 m² BVO gebouwgebonden functies betreffen, circa 35.000 m² functioneel terrein en circa 115.000 m² parkeervoorzieningen. Deze getallen zijn slechts indicatief en afhankelijk van de uiteindelijke vertaling van de functionele eisen in een ruimtelijk ontwerp.

De scope van het project omvat huisvesting, dienstverlening en middelen exclusief een aantal diensten zoals bewaking, beveiliging en ICT. De kazerne wordt gerealiseerd voor circa 2.250 medewerkers en de looptijd van de DBFMO-overeenkomst is 25 jaar vanaf de Beschikbaarheidsdatum.



Kaart bestaande situatie met de zichtbare kaders



Luchtfoto Kamp Nieuw-Milligen

3 Locatie en ruimtelijke inpassing

3.1 NUL-situatie

De opdrachtgever zorgt voor een locatie waarvan de uitgangspunten en voorwaarden voor de opdrachtnemer bekend zijn. Dit is de zogenaamde NUL-situatie. De NUL-situatie wordt vastgelegd in Bijlage Verstrekte Gegevens van de DBFMO-overeenkomst.

In de NUL-situatie is bekend op welke delen van het projectgebied bebouwing wordt toegestaan en op welke delen geen bebouwing wordt toegestaan. Op de delen waar uiteindelijk bebouwing en/of infrastructuur wordt gerealiseerd zullen alle boven- en ondergrondse bouwwerken, kabels, leidingen, andere obstakels en/of verontreinigingen door de opdrachtgever zijn of worden verwijderd.

Eventuele afwijkingen van de NUL-situatie zijn voor rekening en risico van de opdrachtgever. Dit wordt in de DBFMO-overeenkomst uitgewerkt.

3.2 Omgevingsplan en vergunningen

Omgevingsplan

Uitgangspunt is dat de opdrachtgever zorgdraagt voor de ruimtelijke inpassing van het project. Voor dit project is er voor gekozen om een nieuw omgevingsplan op te stellen.

Tot begin 2025 was het uitgangspunt dat de aanbesteding van de PPS KNM zou starten bij de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten uit het ruimtelijk spoor (waaronder het omgevingsplan) en dat zou niet eerder zijn dan eind 2025. De oorzaak hiervan was de onduidelijkheid over het omgaan met de stikstofproblematiek.

In mei 2025 heeft Defensie besloten om voorwaarts te gaan, ondanks de onzekerheden. Hoewel het ontwerp omgevingsplan nog niet rond is voor de aankondiging en dat er waarschijnlijk nog geen vastgesteld omgevingsplan is bij start van de dialoog- en inschrijvingsfase, worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inpassing meegegeven aan de gegadigden in de aanbesteding. De uitgangspunten, eisen en voorwaarden voor de ruimtelijke inpassing waarmee gegadigden rekening dienen te houden voor ontwerp en realisatie worden in de annexen van de aanbestedingsleidraad meegegeven.

De status van het omgevingsplan tijdens de aanbesteding kan desondanks onzekerheid geven voor de (geselecteerde) gegadigden tijdens de aanbesteding en voor de opdrachtnemer na gunning. Hierom heeft het Rijksvastgoedbedrijf een aantal maatregelen beschikbaar om te anticiperen op de situatie(s) wanneer zich na de gunning alsnog een verstoring voordoet. Deze maatregelen worden opgenomen in de (annexen van) de aanbestedingsleidraad.

Vergunningen

De (omgevings-)vergunningen op het gebied van milieu, natuur en de procesgebonden vergunningen van de gebruiker zullen door de opdrachtgever worden verkregen.

De opdrachtnemer moet alle andere voor de werkzaamheden benodigde vergunningen verkrijgen. Om deze taak beheerst te kunnen uitvoeren is actieve betrokkenheid van het Rijksvastgoedbedrijf noodzakelijk om deze aanpak en taakverdeling ook bij het bevoegd gezag in te bedden.

4 Contract en financiering

4.1 Contractvorm

De opdracht wordt gesloten middels een DBFMO-overeenkomst. Op deze overeenkomst zijn tevens de ABDO 2019 van toepassing.

De DBFMO-overeenkomst omvat in hoofdzaak het ontwerpen, bouwen, leveren van facilitaire diensten, leveren van middelen, leveren van voorzieningen, onderhouden en financieren van de kazerne.

De concept DBFMO-overeenkomst wordt bij de aankondiging gedeeld.

4.2 Betalingsregime en projectfinanciering

Betalingsregime

De opdrachtnemer zal vanaf de beschikbaarheidsdatum tot en met de einddatum van de DBFMO-overeenkomst een prestatieafhankelijke periodieke beschikbaarheidsvergoeding ontvangen.

Daarnaast zal de opdrachtgever een achttal mijlpaalbetalingen doen tijdens de realisatiefase en bij afgifte beschikbaarheidscertificaat en voltooiingscertificaat tot een bedrag van in totaal € 440.000.000,- exclusief btw (zegge: vierhonderdveertig miljoen euro exclusief btw). Het schema voor de mijlpaalbetalingen wordt opgenomen in de concept DBFMO-overeenkomst.

CAPEX indexatieregeling

In de verdiepende marktconsultatie is geconcludeerd dat het wenselijk is om een Capital expenditures (hierna: CAPEX) indexatieregeling op te nemen in de DBFMO-overeenkomst.

Het uitgangspunt is dat opdrachtgever bereid is om het risico op prijsontwikkelingen tijdens de realisatiefase over te nemen van opdrachtnemer. Dit nieuwe vergoedingselement beoogt de prijsstijgingen van de CAPEX kosten (ten opzichte van het prijspeil zoals gedefinieerd bij inschrijving) te vergoeden aan opdrachtnemer. De opdrachtnemer ontvangt een vergoeding op basis van de werkelijke prijsontwikkeling van CAPEX kosten (deze vergoeding kan positief of negatief zijn). De vergoeding indexering CAPEX kosten wordt berekend als prijsontwikkeling van de geraamde kosten vanaf prijspeil opgenomen in richtprijs bij inschrijving tot moment van uitgaven daarvan, zoals opgegeven door gegadigden bij inschrijving.

De uitwerking van de CAPEX-indexatieregeling zal zijn opgenomen in bijlage 2 van de DBFMO-overeenkomst.

Projectfinanciering

De opdrachtnemer moet zorgdragen voor financiering van het project. De financieringsstructuur moet zodanig zijn dat financiers vreemd vermogen aan de opdrachtnemer ter beschikking zullen stellen, althans dit zullen garanderen, op basis van projectfinanciering.

5 Procedure voor deelname aan de aanbesteding

5.1 Algemeen

Op de aanbesteding is de Aanbestedingswet op defensie- en veiligheidsgebied (ADV) van toepassing. De aanbesteding verloopt volgens de Europese concurrentiegerichtte dialoog uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016.

In de aanmeldingsfase worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal drie gegadigden te selecteren die worden toegelaten tot de dialoog- en inschrijvingsfase.

5.2 Planning

De indicatieve planning voor de aanbesteding is hierna weergegeven.

Indicatieve planning aanbesteding op hoofdlijnen	
Omschrijving	Datum
Publicatie aanbesteding	26 september 2025
Inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase	16 oktober 2025
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	29 oktober 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase	6 november 2025
Sluitingsdatum indienen aanmelding	27 november 2025, 10.30 uur
Mededeling selectiebeslissing	27 januari 2026
Uiterste datum van indienen bezwaar op selectiebeslissing	4 februari 2026
MIVD-screening	4 februari – 4 mei 2026*
Versturen uitnodiging tot deelneming aan de dialoog	6 mei 2026*
Dialoogfase	mei 2026 – mei 2027*
Inschrijvingsfase	juni 2027 – november 2027*
Indienen inschrijving	11 november 2027*
	* = Data onder voorbehoud

Tabel indicatieve planning aanbesteding op hoofdlijnen

Op TenderNed en in de aanbestedingsleidraad zal de planning van de aanbestedingsprocedure zijn opgenomen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de planning op TenderNed. Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen. Met uitzondering van de wettelijk vastgestelde termijnen kunnen geen rechten worden ontleend aan de afgegeven planning.

5.3 Inlichtingenbijeenkomst 16 oktober 2025

Het doel van de inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase is om ondernemingen uitleg te geven over de inhoud en omvang van de opdracht alsmede de aanbestedingsprocedure. Tijdens de inlichtingenbijeenkomst worden ondernemingen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Na afloop van de bijeenkomst worden de presentatie, vragen en antwoorden op TenderNed gepubliceerd.

Ondernemingen kunnen zich nu al aanmelden voor deze inlichtingenbijeenkomst door uiterlijk op **9 oktober 2025** een bericht te sturen via de berichtenmodule van TenderNed of per mail aan: Postbus.RVB.PPSHKNM@rijksoverheid.nl. In het bericht dient de bedrijfsnaam te worden vermeld en de namen van de personen die de inlichtingenbijeenkomst namens de onderneming zullen bijwonen. De aangemelde personen dienen zich te legitimeren met een geldig identiteitsbewijs.

5.4 Uitsluitingsgronden

Een gegadigde die zich in een of meer van de genoemde omstandigheden bevindt zoals vermeld in deel III van de Eigen verklaring kan van (verdere) deelname aan de aanbestedingsprocedure en van opdrachtverlening worden uitgesloten. De uitsluitingsgronden zullen zijn opgenomen in de aanbestedingsleidraad.

5.5 Geschiktheidseisen

In de aanbestedingsprocedure worden geschiktheidseisen gesteld. Gegadigden die niet aan de geschiktheidseisen voldoen, zullen van verdere deelname aan de deze aanbestedingsprocedure worden uitgesloten.

De geschiktheidseisen zijn – op hoofdlijnen – in onderstaande tabel gegeven en zullen in de aanbestedingsleidraad volledig zijn uitgewerkt.

GESCHIKTHEIDSEISEN	
FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT	
Naam	Beschrijving
1. Financieel-economische draagkracht	<u>Kerncompetentie</u> De gegadigde dient aan te tonen dat de Aandeelhouders bereid en in staat zijn ten minste een bedrag van € 30.000.000 (zegge: dertig miljoen euro) aan de gegadigde ter beschikking te stellen ten behoeve van het Project.
TECHNISCHE BEKWAAMHEID	
Naam	Beschrijving
2. Ontwerpbekwaamheid landschapsarchitectonisch ontwerp	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het maken van een landschapsarchitectonisch ontwerp.
3. Ontwerpbekwaamheid stedenbouw en architectuur	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het ontwerpen van een ensemble van gebouwwolumes.
4. Ontwerpbekwaamheid architectuur	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw met minimaal één bijeenkomstfunctie.
5. Ontwerpbekwaamheid logistiek	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met logistieke advisering en het vertalen daarvan in passende huisvesting.
6. Ontwerpbekwaamheid beveiliging	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het ontwerpen van integrale beveiligingsmaatregelen en het vertalen daarvan in passende huisvesting.
7. Ontwerpbekwaamheid integrale duurzaamheid	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het ontwerpen van een duurzaam utiliteitsgebouw.
8. Facilitair Management – integraal managen facilitaire diensten	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het opzetten en integraal managen van een diversiteit aan facilitaire diensten.
9. Facilitair Management – front office diensten	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met het opzetten en managen van front office diensten.
10. Bouwmanagement	<u>Kerncompetentie</u> Ervaring met bouwmanagement binnen een geïntegreerd contract waarbij tenminste de fasen ontwerp en bouw zijn doorlopen.
BEROEPSBEVOEGDHEID	
Naam	Beschrijving
11. Architect	De architect dient te zijn ingeschreven in het Architectenregister of een daarmee vergelijkbaar register indien de architect buiten Nederland is gevestigd.
12. Landschapsarchitect	De landschapsarchitect dient te zijn ingeschreven in het Architectenregister of een daarmee vergelijkbaar register indien de landschapsarchitect buiten Nederland is gevestigd.
13. Registerontwerper	De registerontwerper dient te zijn ingeschreven in het Constructeursregister of een daarmee vergelijkbaar register indien de registerontwerper buiten Nederland is gevestigd.

Tabel geschiktheidseisen

5.6 Selectie op basis van selectiecriteria

Indien het aantal niet-uitgesloten en geschikte gegadigden meer dan drie bedraagt, dan worden de gegadigden in rangorde van geschiktheid geplaatst. De rangorde wordt bepaald door middel van een beoordeling op basis van selectiecriteria. De selectiecriteria zijn – op hoofdlijnen – weergegeven in onderstaande tabel en zullen in de aanbestedingsleidraad volledig zijn uitgewerkt.

Selectiecriteria
Vakkundig ontwerpen <u>Doelstelling opdrachtgever</u> Onder dit selectie criterium wordt verstaan het vermogen om een opgave te kunnen analyseren en vanuit die analyse tot een concept te komen dat voldoet aan de eisen van vakkundig ontwerpen, in overeenstemming met de ambities van opdrachtgever, en te komen tot een consistente uitwerking van dit concept.
Facilitair Management <u>Doelstelling opdrachtgever</u> De opdrachtgever wil de gegadigden selecteren die het beste in staat zijn de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de kazerne te optimaliseren en de processen van de mariniers te faciliteren.

De gegadigden die in de rangorde op de plaats 1 tot en met 3 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor een uitnodiging tot deelneming aan de dialoog- en inschrijvingsfase.

5.7 MIVD-screening

Omdat enkele contractdocumenten gerubriceerde informatie bevatten en omdat er gerubriceerde informatie wordt verwerkt en gemaakt (in dialoog en na gunning), dienen de gegadigden die in aanmerking komen voor deelname aan de dialoog- en inschrijvingsfase eerst door de Militaire Inlichtingen- en Veiligheidsdienst (MIVD) te worden gescreend op basis van de Algemene Beveiligingseisen voor Defensie Opdrachten 2019 (ABDO 2019).

6 Procedure dialoog, inschrijving en gunning

6.1 Algemeen

Tijdens de dialooggesprekken kunnen alle aspecten van de opdracht worden besproken. De dialooggesprekken hebben tot doel het Rijksvastgoedbedrijf en de geselecteerde gegadigden de gelegenheid te bieden met elkaar in overleg te treden over de vraag welke oplossingen het beste voldoen aan de behoeften van het Rijksvastgoedbedrijf en de (technische) houdbaarheid van door de geselecteerde gegadigden voorgestelde oplossingen. Daarnaast biedt de dialoog de mogelijkheid tot het wegnemen van onduidelijkheden met betrekking tot, en het zo nodig optimaliseren van, de aanbestedingsstukken en de oplossingsrichtingen.

De inspanningen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn er in de aanbesteding ook op gericht om de transactiekosten te beperken door bijvoorbeeld de uit te vragen producten tijdens de dialoog en bij inschrijving te beperken ondanks de grote informatiebehoefte van partijen.

De gegadigden worden met het oog op het kunnen doen van een goede inschrijving met een beheersbaar risicoprofiel uitdrukkelijk uitgenodigd om gespreksonderwerpen aan te dragen die extra aandacht behoeven.

In beginsel zijn er drie dialoogfasen per geselecteerde gegadigde. In iedere dialoogfase kunnen meerdere dialooggesprekken gevoerd worden. Deze gesprekken hebben een individueel karakter.

6.2 Introductiebijeenkomsten

Voorafgaand aan de eerste fase dialoog vindt een individuele kennismaking en introductie plaats tussen de geselecteerde gegadigde en het Rijksvastgoedbedrijf, Defensie waaronder het Korps Mariniers. De introductiebijeenkomsten en het locatiebezoek dialoog- en inschrijvingsfase zijn opgedeeld in twee bijeenkomstdagen.

6.3 Dialoogfasen

Tijdens de eerste fase dialoog zal het Rijksvastgoedbedrijf met Defensie en de geselecteerde gegadigden zich in eerste instantie richten op vraagverduidelijking en opzet van een ontwerp met zo veel als mogelijk informatieverstrekking aan geselecteerde gegadigden en toelichtingen.

Tijdens de tweede fase dialoog zal het Rijksvastgoedbedrijf met Defensie en de geselecteerde gegadigden zich richten op uitwerking van een ontwerp en ingaan op specifieke onderwerpen vanuit een technisch, facilitair, contractueel en/of financieel perspectief. Tijdens deze fase zullen de gegadigden worden uitgenodigd om een aantal dialoogproducten in te dienen.

Tijdens de derde fase dialoog zullen de gegadigden worden uitgenodigd om een indicatieve aanbieding in te dienen. Door het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie zal een toets worden uitgevoerd op technische en financiële passendheid van de ingediende indicatieve aanbieding; op basis van de indicatieve aanbieding kunnen het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie de geboden oplossing in samenhang met de daarmee verbonden financiële consequenties beoordelen. Het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie zullen hun bevindingen ten aanzien van de indicatieve aanbieding met de gegadigde bespreken in de derde dialoogfase.

Ten behoeve van de verdieping op inhoudelijke aspecten bestaat de mogelijkheid om expertgesprekken te houden. Het initiatief hiertoe ligt bij de aanbestedende dienst en/of de gegadigde. Met elke gegadigde zal dit worden besproken en afgestemd.

6.4 Gunningscriterium

Gunning van de opdracht geschiedt op grond van de economische meest voordelige inschrijving. De economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding en wordt bepaald door het prijscriterium en de kwaliteitscriteria.

6.5 Richtprijs

In deze aanbesteding wordt gewerkt met een richtprijs voor de uitvoering van de DBFMO-Overeenkomst.

6.6 Kwaliteitscriteria

De kwaliteitscriteria zullen zijn vermeld onder "Gunningscriteria" op het dashboard van de aanbesteding en de aanbestedingsleidraad. De kwaliteitscriteria zijn - op hoofdlijnen - weergegeven in de tabel hiernaast.

6.7 Tegemoetkoming inschrijvingskosten

Het Rijksvastgoedbedrijf zal de inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend, waaronder de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan, een tegemoetkoming in de inschrijvingskosten betalen ad € 2.500.000 inclusief btw.

Naam, beschrijving & doelstelling	Subgunningscriteria
Gebruikswaarde <u>Doelstelling:</u> Een effectieve kazerne die de processen van de mariniers optimaal faciliteert.	Functionaliteit kazerne De mate waarin de marinierskazerne bijdraagt aan een optimale operationele gereedstelling en inzetbaarheid. Facilitair raakvlakmanagement De mate waarin actief op de raakvlakken tussen de opdrachtnemer, de overige dienstverleners en de gebruiker tijdens de exploitatiefase wordt gestuurd.
Toekomstwaarde <u>Doelstelling:</u> Een optimale flexibiliteit in het vastgoed, de infrastructuur en de dienstverlening, nu en in de toekomst.	Flexibiliteit vastgoed De mate waarin de marinierskazerne - op het niveau van ruimte, gebouw en kazerne als geheel - flexibel in kan spelen op toekomstige, vaak nog onbekende ontwikkelingen. Dienstverlening De mate waarin de dienstverlening aansluit op de incidentele en planbare fluctuaties in gebruik en veranderende behoeften van de mariniers.
Belevingswaarde <u>Doelstelling:</u> Een aantrekkelijke leefomgeving die het welzijn bevordert, recht doet aan de rol van het Korps Mariniers en een comfortabele thuisbasis vormt.	Ruimtelijke Context De mate waarin de landschappelijke inpassing van de toekomstige kazerne recht doet aan de natuurlijke omgeving. Beeldkwaliteit De mate waarin de vormgeving van de gebouwen en terreinen bijdraagt aan representatie van de marinierskazerne. Ten dienste van de marinier De mate waarin alle betrokken partijen binnen het consortium in de exploitatiefase integraal samenwerken en afstemmen met inzicht in en begrip voor het werk en het leven van de marinier.

Tabel kwaliteitscriteria