

Nota van inlichtingen Marktconsulatie Design, Build & Maintain huisvesting KNMI de Bilt

31 augustus 2026

Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Vergunningen en participatie	Kan opdrachtgever toelichten welke stappen al zijn gezet in het vergunningen- en participatietraject? Heeft al vooroverleg plaatsgevonden met bevoegd gezag en omgeving, en welke relevante aandachtspunten zijn hierbij naar voren gekomen?	In 2025 heeft het KNMI een Voorlopig Ontwikkelplan (VOP) ingediend bij de Gemeente De Bilt betreffende de plannen met betrekking tot vervangende nieuwbouw op het KNMI-terrein. In oktober 2025 heeft hierover een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf. Met de input vanuit het overleg heeft het Rijksvastgoedbedrijf een concept 'Kader Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld en toegezonden aan de Gemeente. Momenteel zijn door het Rijksvastgoedbedrijf de voorbereidingen gestart voor een Aanvraag Wijziging Omgevingsplan. Het concept 'Kader Ruimtelijke Kwaliteit' is daar onderdeel van. We koersen erop dat voor aanvang van de aanbesteding DBM-opdracht de hele procedure is afgerond en een gewijzigd Omgevingsplan als kader kan worden meegegeven. Ook de kaders voor een BLVC-plan, waarvan een Veiligheidsplan (V&G) en een Participatie- en Communicatieplan onderdeel uitmaken, maken deel uit van de voorbereidingen die inmiddels zijn gestart door het Rijksvastgoedbedrijf.
2	Vergunning-procedures	In het informatiedocument is aangegeven dat het voorbereiden en indienen van vergunningaanvragen onderdeel uitmaakt van de scope van de opdrachtnemer. Kan opdrachtgever toelichten hoe zij aankijkt tegen de beheersing van risico's rondom vergunningprocedures, waaronder mogelijke bezwaren en beroepsprocedures, binnen deze opgave?	De Opdrachtnemer heeft een inspanningsverplichting voor het tijdig, volledig en conform voorschriften aanvragen van de benodigde vergunningen, waarbij zij rekening houdt met de bekende wettelijke termijnen. Indien vergunningen niet tijdig worden verkregen door een oorzaak die niet aan de Opdrachtnemer te wijten is (ligt buiten de invloedssfeer van de Opdrachtnemer, zoals het overschrijden van bekende wettelijke termijnen door bevoegd gezag of er wordt een bezwaar ingediend), dan is dit niet verwijtbaar aan c.q. niet de verantwoordelijkheid (lees: risico) van de Opdrachtnemer.
3	Onderzoeken en onverwachte omstandigheden	Welke onderzoeksinformatie wordt voorafgaand aan de aanbesteding beschikbaar gesteld aan inschrijvers en hoe kijkt opdrachtgever aan tegen onverwachte omstandigheden zoals archeologische vondsten, asbest, onbekende kabels en leidingen of verborgen gebreken?	Door de aanbestedende dienst zijn diverse onderzoeken uitgevoerd dan wel zullen voorafgaand aan de aanbesteding afgerond zijn, om risico's zo veel mogelijk te beperken. De onderzoeksresultaten zullen gedeeld worden bij de start van de dialoog- en inschrijvingsfase van de aanbesteding. Hierbij moet u denken aan: cultuurhistorische waarden, de constructie van de meettoeren, asbest, kabels en leidingen, geotechniek, bodemkwaliteit, natuurwaarden, klimaatadaptatie, netcongestie en stikstof. De aanbestedende dienst is voornemens om voorafgaand aan de aanbesteding de kans op onverwachte omstandigheden (zoals archeologische vondsten, asbest, onbekende kabels en leidingen of verborgen gebreken) te minimaliseren, door er onderzoek naar te laten verrichten en eventuele maatregelen te treffen voorafgaand aan de gunning. Wanneer zich tijdens de looptijd van de opdracht afwijkingen op de door Rijksvastgoedbedrijf verstrekte informatie voordoen, dan is dit risico voor het Rijksvastgoedbedrijf.

4	Netcongestie	In het informatiedocument wordt aangegeven dat onderzoek plaatsvindt naar netcongestie. Kan opdrachtgever toelichten welke inzichten hier inmiddels uit naar voren zijn gekomen en in hoeverre netcongestie een aandachtspunt vormt voor de haalbaarheid van de duurzaamheidsambities, de energievoorziening en de planning van het project?	In februari 2025 heeft DWA een energiepotentiescan opgesteld. Hieruit blijkt dat het huidige gecontracteerde vermogen 625 kW bedraagt en voor de huidige situatie toereikend is. Voor de toekomstige situatie wordt een hogere vermogenspiek verwacht (714 kW voor het gebouw en 176 kW voor de laadpalen). De verwachting is echter dat deze piek met behulp van duurzame en slimme energiesystemen kan worden opgevangen, waardoor een verhoging van het gecontracteerde vermogen mogelijk niet nodig is. Dit uitgangspunt laten we nog nader bevestigen.
5	EMVI-systematiek	Kan opdrachtgever nader toelichten hoe de EMVI-beoordeling wordt vormgegeven, inclusief de beoogde beoordelingscriteria en onderlinge weging van de verschillende kwaliteitsaspecten	Dit wordt nog nader uitgewerkt en opgenomen in de te publiceren aanbestedingsstukken. Bij deze uitwerking zullen de KSF's een (belangrijke) rol spelen.
6	Circulariteit en hergebruik	Kan opdrachtgever toelichten welke onderzoeken al zijn uitgevoerd naar de herbruikbaarheid van materialen uit gebouwen A en B en in hoeverre hiervoor concrete circulariteitsdoelstellingen of hergebruiksambities worden voorzien?	Er is een materiaal potentiescan uitgevoerd waarbij 12 productgroepen zijn uitgewerkt die het meest kansrijk zijn voor hoogwaardig producthergebruik en er zijn 5 producten geschikt voor hoogwaardige recycling. Deze scan is uitgevoerd door buro Boot en het definitieve rapport is opgeleverd op 10 september 2024. Verdere concrete circulariteitsdoelstellingen of hergebruiksambities worden nog uitgewerkt.
7	Proces	Hoe worden de marktconsultatie-uitkomsten verwerkt in de aanbestedingsstukken??	De opgedane inzichten vanuit de marktconsultatie-uitkomsten worden in het projectteam besproken en verwerkt in de aanbestedingsstukken.
8	Proces	Hoe wordt vertrouwelijke of bedrijfsgevoelige informatie beschermd?	Wij nemen aan dat u hiermee doelt op de (commerciele) vertrouwelijkheid van oplossingen vanuit Gegadigden tijdens de dialoog- en inschrijvingsfase. Dit wordt nader beschreven in de te publiceren aanbestedingsstukken.
9	Proces	Welke doorlooptijd is leidend: 51 of 54 maanden Design & Build?	Het Informatie document (Bijlage 2) is leidend: 54 maanden.
10	Proces	Welke onderzoeken en projectinformatie worden vóór aanbesteding beschikbaar gesteld?	Zie het antwoord bij Vraag 3.
11	Proces	Komt er na de schriftelijke beantwoording nog ruimte voor nadere toelichting of interactie?	Niet in het kader van deze marktconsultatie, wel tijdens de dialoogfase van de aanbesteding.
12	Planning	In hoeverre acht het RVB de huidige planning haalbaar en welke mate van zekerheid wordt momenteel aan deze planning toegekend? Kan het RVB toelichten welke onderdelen van de planning de grootste onzekerheden kennen en op welke momenten een herijking van de planning wordt voorzien?	Het RVB acht de planning op dit moment haalbaar met een grote mate van zekerheid. Een herijking van de totale planning kan plaatsvinden naar aanleiding van nadere inzichten vanuit deze marktconsultatie en de dialoogfase van de aanbesteding.
13	Budget	Kan het RVB nader toelichten hoe het beschikbare budget van €60–80 miljoen is opgebouwd en welke onderdelen, risicoreserveringen en onzekerheden hierin zijn meegenomen?	Het toelichten van de kostenopbouw door het RVB zal onderdeel zijn van de dialoogfase van de aanbesteding.

14	Risico-verdeling	In het informatiedocument wordt aangegeven dat het RVB diverse onderzoeken uitvoert naar onder andere asbest, kabels en leidingen, archeologie en geotechniek, maar dat ondanks deze onderzoeken een restrisico bij de opdrachtnemer blijft bestaan. Kan het RVB toelichten welke restrisico's hiermee concreet worden bedoeld en waarom deze risico's bij de opdrachtnemer worden gelegd? Hoe kijkt het RVB aan tegen risico's die niet door de opdrachtnemer kunnen worden beïnvloed of beheerst, maar wel aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de planning en kosten? Worden dergelijke risico's gezien als een verantwoordelijkheid van het RVB?	Antwoord op uw 1e vraag: Dit betreft een tekstuele fout in het informatiedocument, in plaats van Opdrachtnemer dient Opdrachtgever te worden gelezen. Antwoord op uw 2e vraag: Zie het antwoord op Vraag 3. Antwoord op uw 3e vraag: Het RVB streeft naar een reële risicoverdeling op basis van verantwoordelijkheid en expertise. De risicoverdeling komt aan bod tijdens de dialoogfase van de aanbesteding.
15	Trillingen	Welke eisen en randvoorwaarden gelden ten aanzien van trillingen en andere bouwgerelateerde verstoringen in relatie tot de continuïteit en betrouwbaarheid van de meetactiviteiten van het KNMI? Welke onderzoeken zijn hiernaar uitgevoerd en welke uitgangspunten hanteert het RVB hiervoor	Te denken valt hierbij aan het minimaliseren van de overlast door stof-, geluid-, trillingen-, licht en visuele belemmeringen en dat de meetapparatuur bereikbaar moet zijn voor het KNMI. Dergelijke eisen en randvoorwaarden zullen bij de aanbesteding worden meegegeven. Zie ook het antwoord op Vraag 3.
16	Hergebruik	Het uitgangspunt in het informatiedocument is het demonteren en circulair oogsten van gebouwen A en B. Kan het RVB toelichten welke onderzoeken en afwegingen ten grondslag liggen aan de keuze voor demontage in plaats van bijvoorbeeld gedeeltelijk behoud en hergebruik van bestaande casco's? Kunnen de onderliggende onderzoeken en documenten waarop deze keuze is gebaseerd met de gegadigden worden gedeeld?	Op basis van de business case, waarin een aantal scenario's uitvoerig is uitgewerkt en afgewogen, heeft besluitvorming plaatsgevonden. Hierbij is het nieuwbouwsценario als best passend naar voren is gekomen voor deze opgave. Relevante onderzoeken, waaronder de materiaalpotentiescan, voor Gegadigden worden gedeeld bij de aanbesteding. Zie ook het antwoord op Vraag 3.
17	Eerdere betrokkenheid bij het project	Kunnen partijen die in een eerdere fase betrokken zijn geweest bij haalbaarheidsstudies, onderzoeken of advisering voor dit project deelnemen aan de aanbesteding? Hoe gevoelig is de app op testveld tot bouwactiviteit?	Antwoord op uw 1e vraag: In de voorfase zijn in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een aantal bureau's ingeschakeld om onderzoeken en studies uit te voeren. Wij zullen handelen conform de Regeling Scheiding van Belang Rijksvastgoedbedrijf 16.1 (RSBR 16.1). Dit betekent dat wij ook de op uw vraag van toepassing zijnde beleidslijn nr.6 van deze Regeling zullen toepassen, te weten: 6. Sta toe dat een onderneming die deelnam aan de projectvoorbereiding inschrijft op de aanbesteding op voorwaarde dat de volledige projectvoorbereidingsinformatie tijdig op een toegankelijke wijze gedeeld wordt met het RVB en de andere inschrijvers. Zie kolom 1 (cellen A1, B1 en C1). Zie de gehele Regeling op: https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/2016/07/01/regeling-scheiding-van-belang-rijksvastgoedbedrijf-16.1 Antwoord op uw 2e vraag: Zie het antwoord bij Vraag 15.

18	Testveld en bouw-activiteiten	Welke gevoeligheden en randvoorwaarden gelden voor het functioneren van het testveld tijdens de realisatiefase? In hoeverre kunnen bouwactiviteiten, waaronder trillingen, geluid, elektromagnetische verstoring en logistieke bewegingen, invloed hebben op de activiteiten op het testveld?	Zie het antwoord op Vraag 15.
19	Selectie-criteria en kern-competenties	Kan het RVB een nadere toelichting geven op de beoogde geschiktheids- en selectiecriteria en de daarbij vereiste kerncompetenties van de gegadigde en het projectteam?	Deze worden nog nader uitgewerkt en opgenomen in de aanbestedingsstukken bij publicatie. Bij deze uitwerking zullen de KSF's een (belangrijke) rol spelen.
20	Waardestellingen	Op welk moment worden de cultuurhistorische waardestelling en de overige relevante onderzoeken, waaronder archeologie, natuurwaarden en bodemkwaliteit, beschikbaar gesteld aan de gegadigden? Maken deze onderzoeken onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten?	Zie het antwoord op Vraag 3.
21	Omvang opdracht	Is de vermoedelijke omvang van de opdracht (€60 tot €80 miljoen) inclusief de Maintain fase van 15 jaar en ontwerpkosten?	Ja.
22	Circulariteit en hergebruik	Bij de benodigde disciplines wordt nadrukkelijk “landschap” en “ecologie” benoemd. In de scope of work wordt echter alleen gerefereerd naar parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen. Hoe moeten wij dit interpreteren?	Er wordt een integraal ontwerp verlangd, waarbij o.a. aandacht wordt besteed aan de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Onder Aandachtspunten in het Informatiedocument (pagina 12) wordt hierop nader ingegaan.
23	Circulariteit en hergebruik	De ambitie is om materialen te oogsten uit de bestaande bouw. Op welke wijze kan er al in een vroegtijdig stadium, inzicht worden verkregen in de mogelijkheden van hergebruik van materiaal uit de bestaande bouw?	Er is een materiaal potentie scan beschikbaar. Zie ook het antwoord op Vraag 3.
24	Ambitie duurzaamheid & toekomst-bestendigheid / Routekaart 2.0	In het informatiedocument staat dat de nieuwbouw Paris-Proof voor energie is en de Routekaart 2.0 van het RVB volgt. Moeten wij ervan uitgaan dat de Routekaart 2.0 ook richtinggevend is voor de andere genoemde duurzaamheidsthema's, zoals circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit? In de uitvraag lijkt de Routekaart expliciet aan energie gekoppeld.	De Routekaart 2.0 is ook richtinggevend voor de andere genoemde duurzaamheidsthema's.
25	Emissievrije realisatie en bouwlogistiek	Welke ambitie of minimeis geldt voor emissievrije realisatie en bouwlogistiek? Gaat het om volledig emissievrij materieel en transport, een gefaseerde ingroei, of een aantoonbare maximale emissie-impact gedurende sloop/oogst, nieuwbouw, renovatie en onderhoud?	Het is de ambitie van het RVB om steeds meer emissievrij materieel en transport te stimuleren. De specifieke eisen zullen bij de publicatie van de aanbesteding worden gedeeld.
26	Natuur-inclusief ontwerp / biodiversiteit	Kan het RVB aangeven welke gidssoorten, ecologische uitgangspunten of minimale maatregelen leidend zijn voor de versterking van biodiversiteit en natuurinclusiviteit op het KNMI-landgoed?	Er is een natuurwaarden potentie scan beschikbaar. Zie ook het antwoord op Vraag 3.

27	Bestaande gebouwen / circulair oogsten	Voor het demonteren en circulair oogsten van de bestaande kantoorgebouwen: verwacht het RVB een materialeninventarisatie/oogstkaart als uitgangspunt, en zo ja, wordt deze door het RVB verstrekt of moet de opdrachtnemer deze zelf opstellen en valideren?	Er is een materiaal potentie scan beschikbaar. Zie ook het antwoord op Vraag 3.
28	Gunnings-criteria / duurzaamheid	Hoe wordt het onderdeel duurzaamheid in de gunning beoordeeld en gewogen ten opzichte van ontwerp kwaliteit, samenwerking en kwaliteitsborging? Worden subcriteria per duurzaamheidsthema beschikbaar gesteld zodat inschrijvers gericht kunnen onderbouwen?	Duurzaamheid zal naar verwachting aanzienlijk meewegen in de beoordeling. De te beoordelen aspecten van het gunningscriterium wat betreft duurzaamheid worden nog nader uitgewerkt en opgenomen in de aanbestedingsstukken. Bij deze uitwerking zullen de KSF's een (belangrijke) rol spelen.
29	Onderhouds-fase / duurzame prestaties	Hoe verwacht het RVB dat duurzame prestaties tijdens de Maintain-fase worden geborgd en gemonitord, bijvoorbeeld voor materiaalbeheer, biodiversiteit en waterhuishouding?	Dergelijke prestatie-eisen zullen contactueel worden vastgelegd en worden bij publicatie van de aanbesteding gedeeld.
30	Planning	In Bijlage 1 wordt uitgegaan van een totale Design & Build-doorlooptijd van circa 51 maanden, terwijl in Bijlage 2 een Design & Build-doorlooptijd van 54 maanden wordt genoemd. Welke doorlooptijd is leidend? Kunt u tevens aangeven welke onderdelen in deze doorlooptijd zijn inbegrepen, waaronder vergunningverlening, commissioning/inbedrijfstelling, verificatie, acceptatie en oplevering?	Zie antwoord bij Vraag 9. In deze doorlooptijd zijn alle door u genoemde onderdelen inbegrepen.
31	Planning / Tijdelijke voorzieningen	Op welk moment worden gebouwen A en B vrij van gebruikers en gebruikersgebonden inrichting ter beschikking gesteld aan de opdrachtnemer? Kan ervan worden uitgegaan dat de tijdelijke huisvesting en verhuizing, die buiten de DBM-scope vallen, vóór aanvang van de betreffende demontagewerkzaamheden zijn afgerond?	Antwoord op uw 1e vraag: volgens de huidige planning is dat in Q1 2029. Antwoord op uw 2e vraag: Ja.
32	Operationele rand-voorwaarden	Welke operationele randvoorwaarden gelden tijdens Design & Build ter bescherming van de primaire KNMI-processen en meetreeksen? Worden hiervoor kwantitatieve eisen verstrekt ten aanzien van bijvoorbeeld trillingen, elektromagnetische beïnvloeding, stof en geluid?	Zie het antwoord op Vraag 15.
33	Budget	Wanneer wij het in de stukken benoemde budget afzetten tegen het BVO oppervlak van de opgave, zien wij een ongebruikelijk hoog m2 kental. Is opdrachtgever in deze bereid grofstoffelijk te duiden hoe zijn budget zicht vertaald naar demontage, ontwerp, realisatie en exploitatie?	Zie het antwoord op Vraag 13.
34	Ontwerpende partijen	Wij hebben begrepen dat in de voorfase een architectenbureau en een bouwfysisch bureau u ondersteund hebben bij het definiëren van de opgave. Omwille van een level playing field en/ of een ongelijk concurrentievoordeel gaan wij er van uit dat deze partijen worden uitgesloten van deelname aan de DBM. Is dit juist?	Zie het antwoord op Vraag 17, 1e vraag.

35	Tijdelijke huisvesting	Opdrachtgever spreek van demontages en hierna realisatie. Is het juist dat Opdrachtgever binnen de opgave niet verwacht dat de opdrachtnemer ook voor tijdelijke huisvesting van het KNMI zorgt? En hoe heeft OG dit zelf geregeld?	Het RVB en het KNMI zijn verantwoordelijk voor de tijdelijke huisvesting inclusief de daarbij behorende diensten en werkzaamheden. De tijdelijke huisvesting zal buiten de KNMI locatie De Bilt worden georganiseerd.
36	Planning op hoofdlijnen	Is onze interpretatie correct als wij stellen dat OG 9 maanden neemt voor de daadwerkelijke dialoog- en inschrijvingsfase en de beoordeling daarvan?	Nee, de verwachting is dat de dialoog- en inschrijvingsfase inclusief de beoordeling ca. 7 maanden bedraagt. Dit is exclusief de bezwaarperiode, opdrachtverstrekking en gereserveerde periode i.v.m. uitloop/onzekerheidsmarge.
37	Proces	In vraag 2 wordt gesproken over een geschatte tijd van 51 maanden in het informatiedocument staat 54 maanden. Wat is juist?	Zie het antwoord bij Vraag 9.
38	Ambitie	In het informatiedocument wordt de ambitie Paris Proof op het gebied van energie genoemd. Dat betekent dat het gebouw niet Paris Proof wordt. Dit draagt het KNMI dan uit. Waarom wordt de ambitie Paris Proof op het gebied van materiaal niet gesteld?	Het beschikbare projectbudget leent zich niet voor een dergelijke eis. Voor deze opgave wordt een integraal (en duurzaam) ontwerp verwacht waarbij budget en kwaliteit in balans zijn.