



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument

Design, Build & Maintain huisvesting KNMI

30-6-2026

Colofon

Versie
1.0

Datum
30-6-2026

Contactpersoon
Marc Hooijmans

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag

Algemene projectinformatie

Projectnaam:
**Design, Build & Maintain
huisvesting KNMI**

Projectnummer:
33176

Adresgegevens:
Utrechtseweg 297, 3731 GA - De Bilt

Inhoudsopgave

1	
Inleiding	4
2	
Context en kern van de opgave	6
3	
Projectdoelen en KSF's	7
4	
Project scope	10
5	
Ambitie	15
6	
Aanbesteding en contract	18

Inleiding

Het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI) heeft behoefte aan een toekomstgerichte hoogwaardige huisvesting die de operationele processen (met name metingen en onderzoek), samenwerking en kennisuitwisseling optimaal faciliteert en het KNMI neerzet als Early Warning Centre (EWC). De huidige huisvesting van het KNMI is aan het einde van de technische levensduur, is niet geschikt voor moderne werkmethoden waaronder hybride werken en is niet energiezuinig. Om deze redenen is besloten om een vernieuwde, duurzame huisvesting voor het KNMI te realiseren.

Doel informatiedocument

Dit informatiedocument heeft als doel om ondernemingen te informeren over de beoogde aanbesteding voor dit project, die gepland is in het tweede kwartaal van 2027. Op basis van de inhoud van dit document krijgen ondernemingen de kans om in een vroeg stadium kennis te nemen van de context, scope, doelstellingen van de opgave, de ambities en het voorgenomen aanbestedingsproces.

Leeswijzer

In dit informatiedocument delen we de kaders en ambities voor de herhuisvesting van het KNMI in De Bilt. Dit document is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 t/m 5 wordt de context van de opgave omschreven: de ambities en doelen, de projectscope, de betrokken organisaties en de locatie.

In hoofdstuk 6 wordt het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie en andere afbeeldingen ter ondersteuning van de tekst.

Hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.



Context en kern van de opgave

Context

De aanleiding voor het huisvestingsproject van het KNMI ligt in de functionele en technische veroudering van de huidige gebouwen op de locatie in De Bilt. Uit intensief onderzoek naar de kwaliteit van de bestaande huisvesting is gebleken dat de huidige faciliteiten niet langer voldoen aan de eisen van energiezuinigheid en niet optimaal zijn voor de kernactiviteiten van het KNMI, zoals metingen, onderzoek, samenwerking en kennisuitwisseling.

Daarnaast vraagt de rol van het KNMI als multi-hazard Early Warning Centre (EWC) om hoogwaardige huisvesting die geschikt is voor toekomstgerichte operationele processen en internationale samenwerkingen. De verouderde gebouwen bieden onvoldoende ondersteuning voor moderne werkmethoden, waaronder het hybride werken. De duurzaamheidsprestaties van de huisvesting sluiten niet aan bij de ambities van het instituut om klimaatpositief te opereren.

Kern van de opgave

De opgave omvat het ontwerpen (Design), het realiseren (Build) en het langjarig onderhouden (Maintain) van een - in relatie met de omgeving integraal ontworpen - toekomstbestendige huisvesting voor het KNMI, in de vorm van nieuwbouw in één of meerdere volumes op het eigen landgoed, inclusief aanpassingen van bestaande bebouwing en in beperkte mate aan het KNMI-landgoed. Hiervoor is het noodzakelijk dat de huidige kantoorgebouwen A en B gedemonteerd en circulair geoogst zullen worden. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden, de historische continuïteit, de unieke positie van het KNMI in De Bilt en de directe omgeving.

Deze opgave biedt de kans een werkomgeving te creëren die past bij de missie, ambities en maatschappelijke rol van het KNMI.



Projectdoelen – KSF's

Projectdoelen en kritische succesfactoren

Toelichting: Met de term "huisvesting" wordt bedoeld "gebouwen en landgoed van het KNMI".

Projectdoel 1:

Gebruikswaarde - Het realiseren van een optimale en gezonde werkomgeving voor de KNMI-ers die de operationele processen, samenwerking, kennisuitwisseling en educatie ondersteunt.

Kritische Succes Factoren (KSF's):

- 1.1 De huisvesting ondersteunt de operationele processen maximaal:
 - Een gebalanceerde werkplekmix ondersteunt het hybride werken waarbij gepland en ongepland overleg, samenwerken en (geconcentreerd) bureauwerk centraal staan.
 - Een optimale positionering van de weerkamer en onderzoeksfaciliteiten.
 - Een optimale ondersteuning van de meetprocessen en meetfaciliteiten.
 - De beveiligingszoning is afgestemd op de verschillende functionaliteiten van de huisvesting.
- 1.2 De huisvesting stimuleert samenwerking, kennisuitwisseling en educatie:
 - Gericht op het onderhouden van een kennisdialoog met nationale en internationale vakgenoten en maatschappelijk belanghebbenden. De werkomgeving moet daarom samenwerking, ontmoeting (ook grote bijeenkomsten) en kennisuitwisseling bevorderen.
 - Het faciliteren van educatie aan scholieren en studenten (rondleidingen).
- 1.3 De huisvesting draagt bij aan het welzijn van de gebruikers:
 - Het gebouw dient de gebruiker te stimuleren om te bewegen en voorziet in mogelijkheden om gemakkelijk naar buiten te gaan.
 - Zowel binnen als buiten ondersteunen verschillende werkomgevingen het hybride werken, ontmoeten, vergaderen, rust, herstel, concentratie en sociale interactie.
 - Op het landgoed dient aandacht te worden besteed aan sociale veiligheid door een open karakter en goede verlichting.
 - Een integrale en veilige logistiek op het landgoed en in het gebouw voor zowel de KNMI-organisatie als externen.

Projectdoel 2:

Toekomstwaarde - Het realiseren van duurzame, flexibele en onderhoudsarme huisvesting.

Kritische Succes Factoren:

- 2.1 De huisvesting is duurzaam en toekomstbestendig:
 - Het gebouw wordt ontworpen en gebouwd met circulaire uitgangspunten waarbij waardevolle (bouw)materialen behouden blijven, biobased en hergebruikte materialen worden toegepast, en de milieulast (kg CO₂ per m²) geminimaliseerd wordt. Componenten en onderdelen moeten circulair beschikbaar zijn tijdens de onderhoudsfase.
 - Het gebouw is energie-neutraal en voldoet aan de Paris-Proof-norm op het gebied van energie.
 - De huisvesting is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit van de omgeving, met aandacht voor water- en luchtkwaliteit.
 - De huisvesting is klimaatadaptief zodat het bestand is tegen de extreme weersomstandigheden die veroorzaakt worden door het veranderende klimaat, zoals hitte, wateroverlast en droogte.

- 2.2 De huisvesting is 'onderhoudsarm':
- Het gebouw is installatie-arm ontworpen; de installaties zijn tot een minimum beperkt, wat leidt tot minder storingen en lagere onderhoudslasten.
 - De huisvesting en meetfaciliteiten zijn goed toegankelijk en te onderhouden wat zich vertaalt in een lage onderhoudsinspanningen.
- 2.3 Het gebouw is ontworpen met een hoge mate van flexibiliteit, zodat het eenvoudig aanpasbaar is aan veranderende behoeften van het KNMI:
- Het gebouw is flexibel indeelbaar, zodat met geringe aanpassingen een andere verhouding tussen ontmoeten, samenwerken en geconcentreerd werken mogelijk is.
 - Het gebouwwolume is afgestemd op de aangrenzende buitenruimte waardoor toekomstige gebouwaanpassingen en -uitbreidingen mogelijk zijn.

Projectdoel 3:

Omgevingswaarde – De huisvesting is een ensemble en sluit optimaal aan op de omgeving.

Kritische Succes Factoren:

- 3.1 De huisvesting versterkt het KNMI-landgoed als ensemble van gebouwen, landschap, erfgoed en publieke ruimte.
- 3.2 Een sterke aansluitingsambitie die verder kijkt dan de grenzen van het landgoed door aandacht te schenken aan de ruimtelijke aansluiting op de omgeving.
- 3.3 Het KNMI-landgoed (m.u.v. testveld) dient onder bepaalde voorwaarden deels toegankelijk te kunnen zijn voor publiek en vormt een integraal onderdeel van aantrekkelijke wandelroutes in de omgeving.

Projectdoel 4:

Belevingswaarde - Realiseren van een aantrekkelijke en uitnodigende huisvesting.

Kritische Succes Factoren:

- 4.1 De huisvesting is aantrekkelijk voor de gebruikers en bezoekers:
- De binnenruimten en buitenruimte vormen een eenheid en zijn uitnodigend. De grenzen tussen binnen en buiten zijn vloeiend: het gebouw trekt door zijn ontwerp het weer als het ware naar binnen. En naar buiten gaan kan op verschillende manieren. De buitenruimte is onderdeel van de werkomgeving en is uitnodigend om in te bewegen en te verblijven (zoals te pauzeren en informeel te vergaderen).
 - De binnenruimten en buitenruimte hebben een aantrekkelijk en uitnodigend entreegebied.
 - Natuurlijke elementen zijn in de binnenruimten aanwezig en er is zicht op de natuur buiten.
- 4.2 De huisvesting straalt innovatie, maatschappelijk belang en verantwoordelijkheid vanuit de KNMI-identiteit als Early Warning Centre uit. De weerkamer identificeert zich als het operationele en maatschappelijke hart van het KNMI.

Projectdoel 5:

Samenwerking - het realiseren van duurzaam partnerschap tussen projectpartners.

Kritische Succes Factoren:

- 5.1 Aandacht voor het projectresultaat en langjarig functioneren hiervan, elkaars belangen en verantwoordelijkheden. De basishouding is gebaseerd op wederzijds vertrouwen door openheid en respect. De projectpartners opereren met een positieve en proactieve attitude. Zij vullen elkaar aan en geven feedback.
- 5.2 Aandacht voor zowel de harde aspecten van samenwerken (contract, controle en communicatie) als de zachte aspecten van samenwerken (vertrouwen, betrokkenheid en wederkerigheid).

Scope

Tot de scope van deze opdracht behoort een deel van het KNMI-landgoed, inclusief een deel van de bestaande bebouwing:

- Demontage ca. 19.500 m² BVO.
- Nieuwbouw ca. 9.340 m² BVO.
- Renovatie ca. 2.200 m² BVO.
- Minimale aanpassingen (achterstallig onderhoud) ca. 960 m² BVO.
- Minimale aanpassingen landgoed, met name ten behoeve van de inpassing van: auto parkeren (100 plaatsen) en fiets parkeren (370 plaatsen).

De vermoedelijke omvang van de opdracht bedraagt ca. €60 tot € 80 miljoen euro exclusief BTW. De huisvesting dient in 2032 te worden opgeleverd, waarna de onderhoudsfase van 15 jaar volgt.



Het KNMI is gehuisvest op landgoed Het Klooster aan de Utrechtseweg 297 in De Bilt. Het landgoed waar het KNMI sinds 1893 is gehuisvest en de daarop aanwezige gebouwen is met het KNMI meegegroeid. Vanaf deze locatie zijn sinds die tijd ook meetreeksen opgebouwd die het KNMI wil blijven continueren. Het KNMI voelt zich sterk verbonden met landgoed Het Klooster. Er is sprake van ondergrondse archeologie op het landgoed.

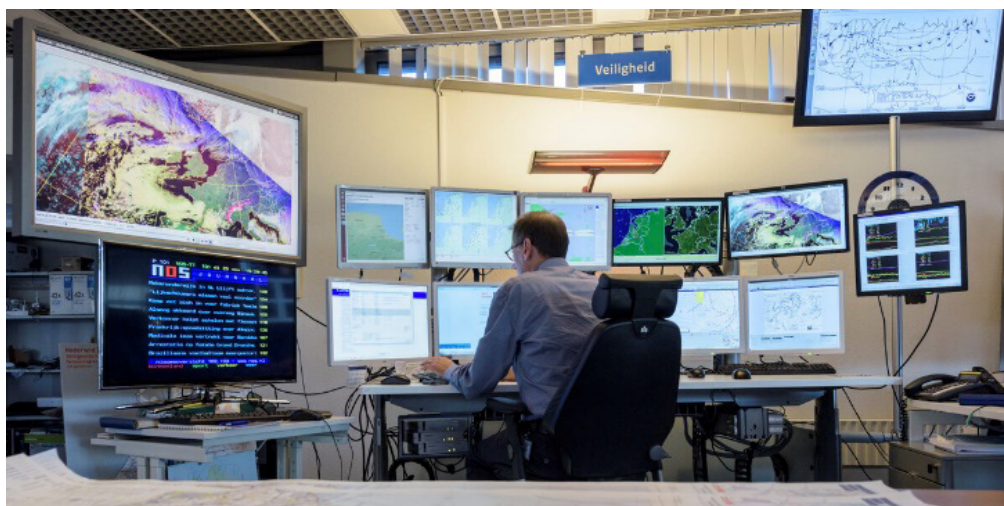
Onderstaande tabel geeft weer of bestaande bebouwing onderdeel is van de opgave en/of in gebruik blijft tijdens de uitvoering van de opgave.

Naam:	Bouwjaar:	BVO:	Onderdeel opgabe:	Opmerking:	In gebruik tijdens DB-fase:
Villa C (kantoor)	1893, 1908, 1914, 1932, renovatie 1999	1.678 m2	Ja	Monument	Nee
Dienstwoningen (2 stuks)	1911	420 m2	Ja	Monument	Nee
Gebouw installatie gebouwbeheersing	1915	--	Ja		Ja, t.b.v. in gebruik blijvende bouwwerken (o.a. meettoren) + testveld.
Meettoren	1951-1953	--	Nee		Ja
Energiegebouw	1997	95 m2	Ja		Ja, t.b.v. in gebruik blijvende bouwwerken (o.a. meettoren) + testveld.
Gebouw B	1966-1973, renovatie 1999	7.838 m2	Ja		Nee
Noodzetel (onderdeel gebouw B)	1966-1973, renovatie 1999	--	Nee	kandidaat Rijksmonument	Nee
Gebouw A	1985-1999	11.678 m2	Ja		Nee
Magnetisch paviljoen	1896	77 m2	Ja	Rijksmonument	Ja
Donker paviljoen	1913	203 m2	Ja	Rijksmonument	Nee
Seismologisch paviljoen	1911, renovatie 2003	222 m2	Ja	Rijksmonument	Ja
Loods & magazijn opslag	1955, 1970	388 m2	Ja		Nee
Vulhut	1988, renovatie 1999	49 m2	Ja		Ja
Observatiegebouw	1952, renovatie 1999	19 m2	Ja		Ja
Opslag	nvt	--	Nee		Ja
Landgoed - testveld	nvt	--	Nee		Ja
Landgoed - overig	nvt	--	Ja	Gelden restricties	Deels, t.b.v. toegang in gebruik blijvende bouwwerken en testveld

Ontwerp (D)

De nieuwe huisvesting dient integraal ontworpen te zijn, in samenhang met de bestaande bebouwing welke binnen de scope valt, het landgoed en de directe omgeving. Hierbij zal ook aandacht worden geschonken aan de ruimtelijke aansluiting op de directe omgeving, zoals de ontsluiting en beveiliging van het KNMI-landgoed.

De nieuwe huisvesting biedt ruimte aan een diversiteit aan kantoorwerkplekken (ca. 30% van het totale benodigde FNO) waaronder bureauwerkplekken en communicatiewerkplekken en biedt ruimte aan specifieke werkplekken (ca. 30 % van het totale benodigde FNO) zoals de weerkamer, magazijn, werkplaatsen en laboratoria. De overige FNO's (40%) betreffen een entreegebied, een restaurant, een keukengebied, een vergadergebied, een gezondheidslaan, een expeditie, facilitaire ruimten, sanitaire ruimten en technische ruimten.



Realisatie (B)

De realisatie bestaat op hoofdlijn uit:

- Het demonteren en circulair oogsten van de twee bestaande kantoorgebouwen A en B. Hierbij dient rekening te worden gehouden met behoud van de in gebruik zijnde meettoren tegen gebouw B en de buiten gebruik zijnde noodzetel (kandidaat Rijksmonument) onder gebouw B; ca. 19.500 m2 BVO.
- De nieuwbouw; ca. 9.340 m2 BVO.
- De renovatie van bestaande bebouwing (de beide dienstwoningen, Villa C en het energiegebouw); ca. 2.200 m2 BVO.
- Minimale aanpassingen vanwege achterstallig onderhoud aan paviljoens en diverse bijgebouwen; ca. 960 m2 BVO.
- Minimale aanpassingen aan het landgoed ten behoeve van logistiek en bereikbaarheid van de nieuwbouw en te handhaven bebouwing, waaronder auto parkeren en fiets parkeren.

Tijdens de realisatie blijven een aantal voorzieningen op het KNMI-landgoed in gebruik en dienen bereikbaar te blijven voor het KNMI:

- de energie gebouwen, voor de levering van energie
- de meettoren naast gebouw B, voor het verrichten van metingen
- de vulhut, voor het dagelijks vullen van weerballonnen
- de loods- en magazijnopslag
- het magnetisch paviljoen
- Het seismologisch paviljoen
- Het observatiegebouw
- Het testveld, voor het oplaten van ballonnen
- Het meetveld, voor het verrichten van metingen

Onderhoud (M)

Er is een onderhoudsfase van 15 jaar van toepassing op de uitgevoerde werkzaamheden. De periode van 15 jaar betreft een beleidskeuze van het RVB om alle DBM-contracten eenduidig in de markt te zetten. Vanwege deze specifieke looptijd is de verwachting dat het vervangen van bepaalde installaties gedurende de onderhoudsperiode aan bod komt.

Gebruikers

Het KNMI als gebruiker is georganiseerd onder leiding van een directieraad. Daaronder vallen verschillende vakgroepen en stafdiensten die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de kerntaken van het instituut. Onder de gebruikers horen - naast de dagelijkse KNMI-medewerkers - ook bezoekers vanuit internationale samenwerking, verzekeraars, kennisinstellingen, maatschappelijke partners (gemeente, provincie, waterschappen, veiligheidsregio's, rijksoverheid), scholieren en studenten.

Overige stakeholders

Er zijn diverse stakeholders betrokken bij het project, zoals diverse overheden (denk aan provincie, gemeente, VRU, maar ook Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Waterschappen), Natuur- & milieuorganisaties en de directe omgeving (bedrijven en omwonenden).

Disciplines & integraliteit

Deze huisvestingsopgave kent een integrale benadering. Het historische landgoed, de bebouwing en de aangrenzende omgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vragen om een integrale ontwerpaanpak, waarbij duurzaamheid in al haar aspecten op alle schaalniveaus doorgevoerd en zichtbaar is.

Benodigde disciplines: architectuur, landschap, ecologie, constructies, installatie techniek E&W, bouwfysica, transporttechniek, duurzaamheid, beveiligingstechniek, ICT, systems engineering, kwaliteitsborging en onderhoud. Alle voor deze opgave benodigde disciplines dienen integraal te zijn voorzien.

De complexiteit van de opgave kenmerkt zich door onderstaande risico's:

1. De aanwezigheid van asbest, ondergrondse kabels en leidingen, ongesprongen explosieven, archeologie etc. Het RVB doet hiernaar onderzoek. De kans bestaat dat hierbij niet alles in beeld komt, waardoor er een restrisico blijft bestaan voor de opdrachtnemer.

2. De continuïteit van de primaire processen van het KNMI kan verstoord worden door vormen van overlast vanuit de terrein- en bouwwerkzaamheden door de opdrachtnemer. Tijdens de realisatiefase vinden er primaire processen van het KNMI plaats, zoals metingen vanaf het meetveld en de meettoren.
3. Gedurende de realisatiefase kunnen er vormen van overlast vanuit de logistieke bewegingen en terrein- en bouwwerkzaamheden ontstaan voor de directe omwonenden en de rest van de wijk.
4. Gedurende de realisatiefase kan schade ontstaan aan de bestaande bebouwing zoals de noodzetel, meettoren, villa C, historische paviljoens, maar ook landschappelijke waarden en kunstobjecten.

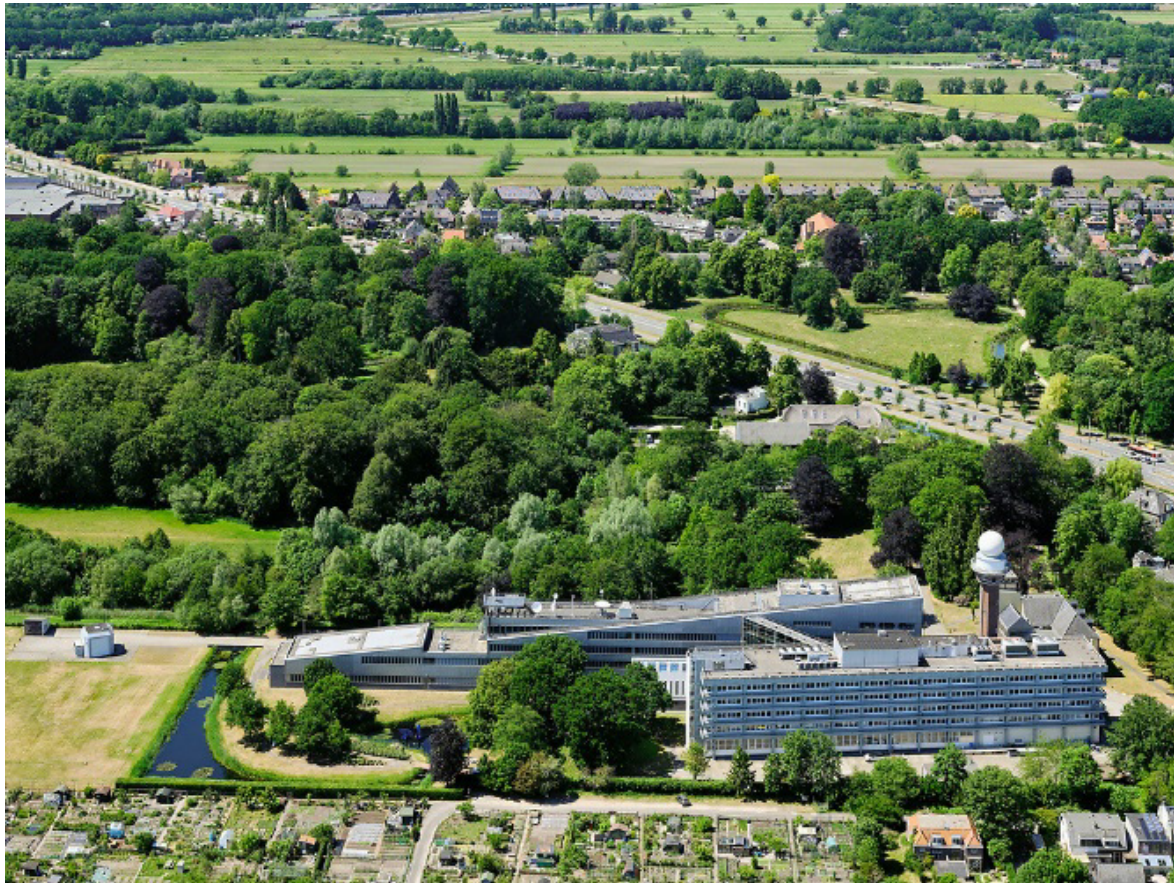


Verdere aandachtspunten ten aanzien van de opgave zijn:

- Onderzoeken: Het KNMI is gevestigd op een grote locatie met een lang verleden. Bij gunning van de opdracht zullen door het Rijksvastgoedbedrijf diverse onderzoeken verricht zijn, betreffende: cultuurhistorische waardestellingen, constructie meettoren, asbest, kabels & leidingen, geotechniek, bodemkwaliteit, natuurwaarden, klimaatadaptatie, netcongestie en stikstof.
- Samenhang en gebruik: het KNMI-landgoed dient een ensemble van gebouwen, landschap en erfgoed te blijven, zowel in ruimtelijke als programmatische zin. De relatie van het KNMI-landgoed met haar directe omgeving speelt hierbij eveneens een belangrijke rol.
- Cultuurhistorische waarde: Er is een waardestelling opgesteld voor het KNMI-landgoed. Met deze waarden dient rekening te worden gehouden in ontwerp, realisatie en beheer. Deze waarden betreffen het landgoed, de noodzetel, de meettoren, de dienstwoningen, de paviljoens en de inzet hiervan t.a.v. programmaonderdelen. Er wordt van de opdrachtnemer verwacht dat deze het landgoed – op basis van de waardestelling - respecteert en met minimale aanpassingen aan het landgoed tot een ensemble komt. Dit is uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het beschikbare budget.
- Mobiliteit en historisch landschap: Een uitdaging in het ontwerp is de parkeerbehoefte van het KNMI in relatie tot het behoud van de historische landschappelijke waarden. Mobiliteit dient met respect voor historische waarde in het ontwerp aandacht te krijgen.
- Educatie: de nieuwbouw en het landschap dragen optimaal bij aan de educatiefunctie van het KNMI.
- Duurzaamheid en innovatie: Circulair en bio-based bouwen, Paris-proof (energie), klimaatadaptief, natuurinclusief en biodiversiteit krijgen een plek in het integrale ontwerp.
- De bestaande natuurwaarden en aanwezige kunst op het KNMI-landgoed dienen behouden te blijven. De aanwezige kunst, zowel binnen als buiten de gebouwen, is geïnventariseerd. Uitgangspunt is dat de buiten kunst op haar plek blijft gedurende de uitvoering van de opgave.
- Het voorbereiden en indienen van benodigde vergunning aanvragen (zoals voor demontage - en bouwwerkzaamheden) behoort tot de scope, evenals het hiervoor benodigde contact met de vergunningverlenende partijen.

Buiten de scope van de opdracht vallen:

- De tijdelijke externe huisvesting inclusief de verhuizing.
- Het op het landgoed gelegen testveld.
- Werkzaamheden aan de bestaande meettoren (radartoren).
- De gebruikers-specifieke inrichting van het KNMI, zoals apparatuur in de weerkamer en apparatuur en instrumenten in werkplaatsen en laboratoria.
- De levering en plaatsing van de losse inventaris en losse groenvoorziening.
- De levering en aansluiting van losse ICT-middelen.





5

Ambities

Sinds 1897 is het KNMI op de huidige plek in De Bilt gehuisvest en zijn talrijke metingen op deze specifieke locatie verricht. Voor zowel het KNMI als de grond- en gebouw eigenaar Rijksvastgoedbedrijf is het daarom een gegeven dat de herhuisvesting op deze plek plaats vindt en niet elders.

De Ambitie 2035 (<https://www.knmi.nl/ambitie2035>) van het KNMI biedt een toekomstvisie over de bijdrage van het KNMI aan het Nederland veilig en leefbaar houden, door de samenleving te voorzien van onafhankelijke kennis, advies en waarschuwingen over risico's op het gebied van weer, klimaat en seismologie. Te midden van een veranderend klimaat, extremere weersomstandigheden en nieuwe maatschappelijke uitdagingen. Het KNMI positioneert zich als een onafhankelijke en gezaghebbende rijkskennisinstelling op het gebied van weer, klimaat en seismologie. Centraal staat het versterken van continuïteit in waarnemingen en meetreeksen, internationale samenwerking en de toepassing van innovatieve technologieën zoals AI en machine learning. Het instituut zet zich in om 24/7 betrouwbare adviezen en waarschuwingen te leveren, ofwel functioneert als een nationaal waarschuwingsadviescentrum. Tegelijkertijd blijft duurzaamheid een kernwaarde, met aandacht voor het bevorderen van klimaatadaptatie en het ontwikkelen van maatschappelijk relevante diensten en producten die de veiligheid, leefbaarheid en bewustwording versterken.

De Ambitie 2035 benadrukt ook de noodzaak om open data te delen, educatie te faciliteren en een brug te slaan tussen wetenschap en samenleving. Het huisvestingsproject en de visie op hybride werken sluiten naadloos aan bij deze ambitie. De huisvesting in De Bilt bestaat uit een duurzame, innovatieve en inspirerende (werk)omgeving die samenwerking, kennisdeling en educatie bevordert. De fysieke omgeving weerspiegelt de identiteit van het KNMI en biedt ruimte voor een hybride werkstijl die flexibiliteit en verbondenheid combineert.

Duurzaamheid in al haar facetten is een belangrijk thema voor een instituut als het KNMI. Als kennisinstituut voor onder andere weer en klimaat ziet het KNMI de gevolgen van klimaatverandering scherp. Het KNMI is dan ook intrinsiek gemotiveerd om de eigen invloed op klimaatverandering te minimaliseren en waar mogelijk zelfs teniet te doen. Dit betekent concreet dat de impact van de eigen bedrijfsvoering en huisvesting op het klimaat zo klein mogelijk wordt gemaakt.

Daarnaast versterkt het landgoed de relatie met de omgeving, bijvoorbeeld door het landschap overdag open

te stellen voor wandelaars en educatieve programma's aan te bieden.

De nieuwe werkomgeving zal niet alleen de kernprocessen van het KNMI ondersteunen, maar ook dienen als een ontmoetingsplek voor nationale en internationale kennisuitwisseling, educatie en maatschappelijke betrokkenheid. Hiermee legt het KNMI de basis voor een toekomstbestendige organisatie die zichtbaar impact maakt.

Ambitie architectuur & landschap

Het KNMI heeft gekozen voor herontwikkeling door oogst en nieuwbouw op het bestaande landgoed. Hiermee blijven de historische continuïteit, de landschappelijke kwaliteit en de unieke positie van het KNMI in De Bilt behouden, terwijl tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in toekomstbestendige huisvesting.

Het KNMI-landgoed kent een rijke historie en een unieke ligging in een landschap met hoge natuur- en ecologische waarde. Gelegen op de overgang van stuwwal naar polder vormt het gebied een schakel tussen verschillende ecosystemen, met kenmerkende gradiënten, open groene structuren en bijzondere flora- en faunapatronen. De verweving van natuur, cultuurhistorie en wetenschappelijke functie maakt het landgoed ruimtelijk bijzonder en ecologisch waardevol voor de biodiversiteit in de regio.

Het landgoed bevat een ruimtelijk en cultuurhistorisch ensemble van villa, paviljoens, waterstructuren, zichtlijnen en parklandschap. Nieuwe ingrepen respecteren schaal, maat, materialisering en historische structuren en versterken de leesbaarheid van het ensemble. Erfgoed wordt functioneel ingezet waar passend, met behoud van authenticiteit. De meettoren fungeert als landmark. Erfgoedobjecten dragen actief bij aan identiteit, publieksfunctie en maatschappelijke betekenis.

Het KNMI wordt op een efficiënte en effectieve wijze gehuisvest op het huidige landgoed in De Bilt. Het gaat hierbij onder andere om het beter aansluiten van de beschikbare ruimte op de huidige ruimtebehoefte en hedendaagse organisatiedoelen van het KNMI om te komen tot een functionele, stimulerende, gezonde en aantrekkelijke werkomgeving.



Ambitie duurzaamheid & toekomstbestendigheid

Het KNMI wil zich manifesteren als hét klimaatinstituut van de toekomst.

De nieuwbouw is Paris-Proof voor energie en volgt de Routekaart 2.0 van het RVB. Energie, water, groen en circulariteit worden integraal ontworpen als robuust systeem. De nieuwbouw wordt klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair. De realisatie en het toekomstig gebruik van de nieuwe huisvesting zijn zoveel mogelijk emissievrij. Voor de keuze en het toepassen van materialen streven we naar zoveel mogelijk biobased en losmaakbaar. Ook regenwater wordt waar mogelijk lokaal geborgen, hergebruikt en geïnfiltreerd.

Kernpunten ambitie duurzaamheid zijn:

- Paris-Proof (energie)
- Circulair en biobased bouwen
- Emissievrije bouwlogistiek

- Water vasthouden–bergen–afvoeren
- Versterking biodiversiteit via gidssoorten

Ambitie partnerschap

Partnerschap is geen statisch begrip. Het vraagt aandacht voor zowel de harde aspecten van samenwerken (contract, controle en communicatie) als ook de zachte aspecten van samenwerken (vertrouwen, betrokkenheid en wederkerigheid).

Wij zijn ervan overtuigd dat aandacht voor partnerschap bijdraagt aan het aantoonbaar behalen van de doelstellingen. Dit omvat een constructieve en doelmatige samenwerking met optimale aandacht voor; het projectresultaat en het meerjarig functioneren hiervan, elkaars belangen en verantwoordelijkheden.



Aanbesteding en contract

Aanbestedingsproces

Het RVB heeft ervoor gekozen om deze opgave op de markt te zetten als een geïntegreerde Design, Build & Maintain (DBM) opdracht met een Maintain van 15 jaar. Door het integraal ontwerpen, realiseren en in stand houden van de KNMI-huisvesting bij één marktpartij te beleggen, wordt er maximaal gebruik gemaakt van de kennis en innovatiekracht van de markt. Het RVB is ervan overtuigd dat op deze wijze de kritische succesfactoren van de opgave door een opdrachtnemer in samenhang kunnen worden opgepakt.

De aanbesteding verloopt volgens de Europese Concurrentiegerichtte dialoog uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in fasen plaatsvindt.

In de **eerste** fase (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.

De **tweede** fase (de dialoog-/ inschrijvingsfase) heeft tot doel de aanbesteder en de gegadigde de gelegenheid te bieden tot het verhelderen van de vraag en het optimaliseren van de oplossingsrichting. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Tweerichtingsgesprek, open sfeer en elkaar bevragen;
- Focus op succesfactoren van de opgave en risico's die dit succes in de weg kunnen staan.

De dialoog bestaat uit een informatiesessie/locatiebezoek en 3 dialooggesprekken (per geselecteerde gegadigde). Daarnaast kunnen een aantal korte kleinschalige (online) expertsessies worden gehouden, gericht op bespreken van het eisenpakket, de belangrijkste risico's en de oplossingsrichtingen.

De basisovereenkomst wordt gesloten op basis van de UAV-gc 2025 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen). Als contractvoorwaarde geldt o.a. dat indien de opdrachtnemer een architect, landschapsarchitect en/of interieurarchitect inschakelt, deze ingeschreven moeten zijn in het architectenregister.

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het RVB geen vergoeding ter beschikking. Na selectie nemen maximaal drie gegadigden deel aan de dialoog- en inschrijvingsfase. Elk van deze gegadigde ontvangt een nog nader te bepalen tegemoetkoming in de inschrijvingskosten van ca. € 250.000 tot € 300.000 exclusief BTW indien een geldige inschrijving is ingediend.

De volgende maatregelen worden beoogd om binnen het beschikbare budget een voor opdrachtnemer haalbare opgave te realiseren:

- Het tijdens de dialoogfase sturen op de raming, waarbij te denken valt aan het hanteren van een richtprijs of een plafondprijs die rekening houdt met een onzekerheidsmarge van de raming.
- Een expertsessie kostenopbouw met elke gegadigde, waarbij ter voorbereiding hierop zowel aanbesteder als gegadigden hun raming/begroting conform de NEN 2699, gespecificeerd tot het niveau 4 conform deze norm, met elkaar delen. In de expertsessie zullen vervolgens de posten met significante verschillen worden doorgenomen en geanalyseerd. In deze sessie zijn de kostendeskundigen van zowel het Rijksvastgoedbedrijf als van de gegadigde aanwezig en worden de aannames en uitgangspunten besproken t.a.v. deze posten.

Na de dialoogfase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Planning aanbesteding op hoofdlijnen:

- Aankondiging (aanvang aanmeldingsfase): tweede kwartaal 2027.
- Aanvang dialoog- inschrijvingsfase: + 3 maanden.
- Opdrachtverstrekking: + 12 maanden.

De geplande DBM-doorlooptijden zijn:

- Design & Build-fase: 54 maanden
- Meerjarig Onderhoudsfase: 15 jaar.

Voor de geschiktheid van gegadigden wordt beoogd te kijken naar de volgende items:

- Certificering ISO 9001:2015.
- Bekwaamheid en kundigheid aansturen multidisciplinair team onder kwaliteitsborging.

Bij de nadere selectie van drie gegadigden wordt beoogd te kijken naar de mate waarin aantoonbare ervaring met integraal ontwerpen blijkt.

Voor de gunning aan een gegadigde wordt beoogd te kijken naar de mate waarin gegadigde invulling geeft aan:

- Kwaliteit ontwerp
- Duurzaamheid
- Samenwerking
- Kwaliteitsborging
- Verificatie

De eerste twee van bovengenoemde items zijn beoogd als het meest zwaarwegend.

Contractvorm en contractbeheersing

Dit project bevat de onderdelen ontwerp, realisatie en onderhoud. De opdracht wordt verleend op basis van een Basisovereenkomst onder de UAV-GC 2025.

De opdracht bestaat uit alle management-, advies-, onderzoek-, ontwerp-, realisatie- en onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om aan de vraagspecificatie te voldoen.

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen opdrachtnemer en opdrachtgever. Wij gebruiken de term 'projectpartner' waarbij onze projectpartner aantoont dat hij voldoet aan de overeenkomst. Daarom verlangen wij dat het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) gerealiseerd wordt.

Wij zullen ons door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie volgens de UAV-GC, laten overtuigen dat het kwaliteitsmanagementsysteem (KMS) van de projectpartner vertrouwen geeft en dat het project aan de gestelde eisen voldoet.

Het RVB gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door onze projectpartner worden uitgevoerd en is erop gericht dat de proceseisen uit de overeenkomst worden nagekomen en dat men de projectrisico's beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het KMS van onze projectpartner na gunning. Met SCB willen wij de vrijheid geven om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen oplossingen te komen. Wij geven duidelijk aan waar wij risico's zien en vooraf maken wij duidelijk hoe en waarop wij toetsen. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

Na de realisatiefase is de projectpartner gedurende een periode van 15 jaar verantwoordelijk voor het presteren van de huisvesting. Dit omvat het uitvoeren van preventief en correctief onderhoud, het monitoren van de gebouwprestaties en het beheersen van risico's die van invloed zijn op de beschikbaarheid, functionaliteit en duurzaamheid van de huisvesting. Door middel van periodieke rapportages en metingen wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de contractuele eisen. Tijdens de onderhoudsfase wordt gestuurd op het tijdig herstellen van afwijkingen en het voorkomen van gebreken, zodat de kwaliteit van de huisvesting blijvend op het vereiste niveau wordt gehouden.



