

Terugkoppeling
Marktconsultatie gemeente Zeist

“Opstellen Omgevingsplan”
projectnummer 2025-27

Datum: 8 juli 2025

Voorwoord:

Nogmaals hartelijk dank voor uw deelname aan de marktconsultatie. In het totaal hebben 5 marktpartijen gereageerd en antwoord gegeven op alle vragen. De gemeente heeft hiermee waardevolle inzichten gekregen. Onderstaand vindt u een samenvatting van de antwoorden per vraag.

Het vervolg op deze marktconsultatie is dat de gemeente het voornemen heeft om rond 1 september de aanbesteding 'Opstellen Omgevingsplan' te publiceren.

Nr	Vraag	Antwoord
1	In de markt horen we veel geluiden over mislukte aanbestedingen omdat er geen of nauwelijks inschrijvingen komen. Hanteert u voorwaarden waar een aanbesteding aan moet voldoen om te overwegen een inschrijving te doen? Zo ja, welke voorwaarden?	Op deze vraag is verschillend geantwoord door marktpartijen. Onder andere de volgende aspecten werden benoemd. - Duidelijke afbakening van de opdracht en van de verdeling van de werkzaamheden. - Realistische voorwaarden met betrekking tot gevraagde ervaring met omgevingsplannen. - Afspraken over financiële risico's.
2	Welke verdeling van werkzaamheden stelt u zich voor bij het opstellen van een (deel)omgevingsplan? Wat doet de gemeente en wat doet het adviesbureau? Wij verwijzen hierbij naar onderstaande toelichting.	Deze vraag is op uiteenlopend detailniveau beantwoord door marktpartijen. Sowieso is het goed als de gemeente ook zelf werkzaamheden uitvoert, om 'gevoel' te krijgen bij het instrument omgevingsplan. Welke werkzaamheden dat zijn, staat niet op voorhand vast.
3	De gemeente is voornemens de opdracht voor het inhoudelijk opstellen van het omgevingsplan te combineren met de participatie die hierbij hoort. Hoe kijkt u tegen dit voornemen aan?	De meeste marktpartijen kunnen dit aanbieden en geven tegelijkertijd aan dat er voor de gemeente ook een belangrijke rol is weggelegd in het participatieproces.
4	Gezien de planning van de gemeente Zeist zal op enig moment aan meerdere deelgebieden en eventueel thema's tegelijk gewerkt worden. Is dit qua capaciteit verstandig om de totale opdracht bij 1 bureau weg te zetten of dit te verdelen over 2 of meerdere bureaus?	Op deze vraag is verschillend geantwoord door marktpartijen. Onder andere de volgende aspecten werden benoemd. Voorkeur voor één bureau: Meerdere bureaus inschakelen wordt afgeraden vanwege risico's op verlies van samenhang, hogere kosten en lagere efficiëntie. Technische complexiteit: Samenloop van procedures en hergebruik van regels maakt regie lastig; minder deelgebieden tegelijk wordt geadviseerd. Kansen: Sommigen zien potentie in samenwerking met meerdere bureaus, mits goede regie, duidelijke structuur en standaardregels aanwezig zijn. Capaciteit en marktverhoudingen: Grote bureaus domineren aanbestedingen, maar kleinere bureaus zijn vaak efficiënter en beter bekend bij gemeenten.
5	Welke expertises (rollen) dient een adviesbureau in huis te hebben voor het helpen bij het opstellen van het omgevingsplan?	Projectleiding, juristen, planologen, GIS/DSO-specialisten, en milieudeskundigen worden als essentiële expertises genoemd. Welke expertise extern nodig is, hangt af van wat de gemeente zelf in huis heeft. Milieukennis hoeft niet altijd

		binnen het bureau aanwezig te zijn; kan ook extern worden ingekocht of via de omgevingsdienst. Er is behoefte aan meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (zoals stedenbouw en landschap), naast juridische en IT-expertise.
6	En welke informatie heeft u van de gemeente nodig om tot een goede calculatie van de werkzaamheden te komen?	Deze vraag is op uiteenlopend detailniveau beantwoord door marktpartijen. Een goede calculatie vereist duidelijke informatie over producten, diensten, uitgangspunten, rolverdeling, en bestaande voorbereiding. Verwachtingsmanagement en afstemming aan het begin van het proces zijn belangrijk. En tot slot is inhoudelijke duidelijkheid belangrijker dan een puur procesmatige aanpak bij de aanbesteding.
7	Omdat we vooraf niet exact weten welk deelgebied we wanneer oppakken en hoe de taakverdeling tussen bureau en gemeente is zijn we op zoek naar mogelijkheden om te werken met eenheidsprijzen. Heeft u ideeën wat voor eenheidsprijzen we hier kunnen uitvragen?	Op deze vraag is verschillend geantwoord door marktpartijen. Uurtarief is een aantal keer genoemd. Eenheidsprijzen zijn wel lastig vanwege maatwerk, variatie per gebied en gebrek aan ervaring. Eventueel wel mogelijk voor deelproducten zoals zienswijzen beantwoorden, overleggen of informatieavonden. Een advies is om prijzen per deelproduct/processtap te vragen en onzekerheden apart af te rekenen, en niet in de eenheidsprijs mee te nemen.
8	Welke geschiktheidseisen adviseert u om op te nemen in de aanbesteding? Welke vooral ook niet? Graag inclusief motivatie waarom wel/ niet.	Vraag om relevante referenties, zoals een vastgesteld omgevingsplan. Daarnaast is ook ervaring met bestemmingsplannen (onder de Wro) waardevol en relevant. Vermijd te strikte eisen, zoals verplichte WO-titels of ervaring op alle onderdelen. Focus op proportionaliteit en realistische eisen, conform de Gids Proportionaliteit.
9	Welke kwalitatieve gunningscriteria adviseert u om op te nemen in de aanbesteding? Welke vooral ook niet? Graag inclusief motivatie waarom wel/ niet.	Wel opnemen - Visie op proces, rolverdeling en risicobeheersing. - Lokale kennis en kennis van de fysieke leefomgeving. - Kwaliteit en samenstelling van het projectteam. - Aanpak; toon aan dat het bureau geschikt is voor het beantwoorden van de vraag. - Communicatie en afstemming met de gemeente. - Ervaring met specifieke plansoftware (zoals RxBase). Niet opnemen - Ervaring met volledige gemeentebrede omgevingsplannen. - Ervaring met specifieke plansoftware (zoals RxBase).

10	Graag nemen wij uw positieve dan wel negatieve ervaringen omtrent voorgaande aanbestedingen van (een adviesbureau voor de ondersteuning van) het opstellen van omgevingsplannen mee in onze voorbereiding. Welke do's en dont's kunt u met ons delen?	Do's - Schriftelijke vragenrondes aan het begin van de aanbestedingsprocedure. - Stel een duidelijke, inhoudelijk gerichte uitvraag. - Benoem onzekerheden expliciet en laat die forfaitair beprijzen. - Werk met een plafondbedrag i.p.v. vaste totaalprijs en knip de opdracht op in behapbare onderdelen die voor het bureau prijsbaar zijn. Dont's - Geen combinatie van meerdere grote producten (zoals omgevingsplan én visie). - Niet vragen om volledige ontzorging van de gemeente. - Vermijd onrealistische verwachtingen over tarieven en ureninzet van het bureau en planning.
11	Welke risico's en succesfactoren ziet u voor deze aanbesteding?	Succesfactor - Gemeente heeft een duidelijke invoeringsstrategie en op hoofdlijnen de structuur van het omgevingsplan staan. Risico's - Afstemming tussen deelgebieden en het integrale omgevingsplan, waar door meerdere partijen aan wordt gewerkt. - Capaciteitstekort bij bureaus door drukte in de markt. - Te grote, complexe of ambitieuze aanbesteding.
12	Heeft u tenslotte nog zaken gemist in deze vragenlijst? Graag vernemen wij deze van u.	De volgende zaken werden benoemd: - Onduidelijk of het uitvoeren van onderzoeken en waar nodig een MER-beoordeling onderdeel is van de werkzaamheden van het bureau. - Samenhang bij parallelle wijzigingen: hoe worden onderzoeken op elkaar afgestemd? - Geen noodzaak voor meerjarige contracten; per deelgebied uitvragen is eenvoudiger en werkbaar.