

Marktconsultatie

“Toekomstprofielen bedrijventerreinen”



1. Inleiding

1.1. Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom heeft de behoefte om de markt met betrekking tot Toekomstprofielen bedrijventerreinen te verkennen om tot inzichten, suggesties en ideeën te komen voor een actuele en marktconforme aanbesteding.

Teneinde onderbouwde keuzes te kunnen maken in een mogelijk aanbestedingstraject, heeft de gemeente besloten een marktconsultatie te organiseren. Op deze manier wil de gemeente een realistisch beeld krijgen van de mogelijkheden voor deze opdracht en ervoor zorgen dat de proportionaliteit in de aanbesteding geborgd wordt. De uitkomst van deze marktconsultatie moet bijdragen aan het bepalen van een definitieve aanbestedingsstrategie en het vaststellen van een evenwichtig programma van eisen.

Graag nodigt de gemeente partijen uit die mogelijk geïnteresseerd zijn deel te nemen aan een toekomstige aanbesteding. Op voorhand spreekt de gemeente haar dank uit voor uw bereidheid om hieraan mee te werken. Vanzelfsprekend worden de beginselen van transparantie, gelijkheid en non-discriminatie bij deze marktconsultatie in acht genomen.

1.2. Korte beschrijving van de gemeente Bergen op Zoom

Bergen op Zoom is een gemeente met ca. 70.000 inwoners. De gemeente bestaat uit de kernen Bergen op Zoom, Halsteren, Heimolen, Kladde, Klutsdorp en Lepelstraat.

De organisatie van de gemeente Bergen op Zoom bestaat uit 15 afdelingen, waaronder Economie, recreatie en vrijetijdsbesteding die opdrachtgever is voor deze marktconsultatie en mogelijke aanbesteding.

De vakgroep Aanbesteden & Contractmanagement zorgt voor procesbegeleiding.

Meer informatie over de gemeente Bergen op Zoom is te vinden op www.bergenopzoom.nl.

2. Beschrijving opdracht

De gemeente Bergen op Zoom is voornemens een opdracht in de markt te zetten voor het verkrijgen van integraal inzicht in het functioneren, de kwaliteit en de ontwikkelpotentie van bestaande bedrijventerreinen. Aanleiding hiervoor is de toenemende druk op de ruimte, de noodzaak tot verduurzaming en de veranderende economische dynamiek. Hierdoor spelen bestaande bedrijventerreinen een steeds belangrijkere rol in het faciliteren van economische ontwikkeling en maatschappelijke transities.

De bedrijventerreinen in Bergen op Zoom vervullen een belangrijke rol in de lokale en regionale economie. Een substantieel deel van de werkgelegenheid en economische toegevoegde waarde is direct of indirect verbonden aan deze bedrijventerreinen. De terreinen bieden ruimte aan een breed palet aan functies, variërend van lokaal MKB tot logistiek en (proces)industrie. Bergen op Zoom beschikt daarnaast over een strategisch gelegen binnenhaven, tussen Rotterdam en Antwerpen, waarvan het belang de komende verder toeneemt.

De gemeente werkt ook aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen: Schans VI, Ster van Lepelstraat en de Auvergnepolder (Theodorushaven fase II). Deze locaties kennen elk een eigen werkmilieu en nemen daarmee een specifieke positie in binnen de economische structuur van zowel Bergen op Zoom als de regio. De combinatie van bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen vraagt om een scherpe positionering van het totale aanbod aan werklocaties.

Het uiteindelijke doel is te komen tot een robuust en duurzaam ecosysteem, waarin bedrijventerreinen niet alleen bijdragen aan economische ontwikkeling, maar ook transities mogelijk maken. Hiermee beoogt de gemeente de economische en maatschappelijke waarde van bedrijventerreinen ook op de lange termijn te borgen. We willen inzetten op het beter benutten en eventueel herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen, zodat efficiënter en zorgvuldiger ruimtegebruik ontstaat.

Met de **Toekomstprofielen bedrijventerreinen** (werktitel) wil de gemeente toewerken naar een duidelijke, toekomstbestendige strategie en bijbehorend actieprogramma voor bestaande bedrijventerreinen. Voor de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen lopen separate trajecten (gebiedsontwikkeling), waarmee nadrukkelijk samenhang wordt gezocht.

De opdracht richt zich op de bestaande bedrijventerreinen en is gericht op:

- het inzichtelijk maken van opgaven;
- het maken van keuzes ten aanzien van de toekomstige positionering en ontwikkeling.
- het vertalen hiervan naar concrete handelingsperspectieven en een uitvoerbaar actieprogramma per bedrijventerrein.

De gemeente ziet een uitwerking langs thema's zoals ruimtegebruik en positionering, verduurzaming en energie, economische structuur, transformatie naar andere functies of juist bescherming van kavels, bereikbaarheid en mobiliteit, en organisatie en samenwerking als een logische denkrichting. Deze thema's worden nadrukkelijk in samenhang beschouwd, waarbij wordt toegewerkt naar een integrale benadering van de opgaven.

Tegelijkertijd staat de gemeente open voor de wijze waarop deze opgave het beste kan worden gestructureerd en uitgewerkt. Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht verkrijgen in:

- In hoeverre de voorgestelde thematische insteek volledig en bruikbaar is, of dat bepaalde thema's ontbreken;
- Welke thema's en onderdelen bepalend zijn voor de scope en uitvoerbaarheid van de opdracht;
- Welke onderdelen nodig zijn om te komen tot een strategie en een uitvoerbaar actieprogramma per bedrijventerrein;
- Hoe de interne organisatie van de opdracht (zoals een kernteam en/of een bredere werkgroep) het beste kan worden vormgegeven;
- In hoeverre participatie van ondernemers en andere stakeholders onderdeel moet zijn van de opdracht, en welke intensiteit en inspanning hiervoor realistisch en noodzakelijk is.

De uitkomsten van de marktconsultatie kunnen worden gebruikt om de opdracht inhoudelijk aan te scherpen en te komen tot een gerichte en haalbare uitvraag richting de markt.

3. Voorwaarden tot deelname aan de marktconsultatie

Onderstaande tabel geeft een beschrijving van de algemene voorwaarden die de gemeente hanteert voor deelname aan de marktconsultatie. Deelnemers aan de marktconsultatie gaan onvoorwaardelijk akkoord met deze voorwaarden.

#	Voorwaarden
1	Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie is verstrekt.
2	Tijdens de marktconsultatie verstrekte informatie kan afwijken van in de nog op te starten aanbestedings-procedure te verstrekken informatie.
3	Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
4	De gemeente is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
5	Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
6	De aankondiging van deze marktconsultatie (incl. bijbehorende documenten), deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot inschrijving op de aanbesteding voor het onderhavige project, noch kunnen daaraan rechten worden ontleend.
7	De gemeente behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen plannings tussentijds te wijzigen.
8	De gemeente behoudt zich het recht voor om de marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.
9	De gemeente behoudt zich het recht voor naar aanleiding van deze marktconsultatie te besluiten (voorlopig) geen aanbesteding uit te voeren of de aanbesteding anders in te richten.
10	Deze marktconsultatie zal worden gevoerd in uitsluitend de Nederlandse taal.
11	De deelnemer aan de marktconsultatie draagt het risico van tijdige en volledige indiening van zijn vragen, antwoorden en aanvullingen binnen de marktconsultatie. De gemeente en TenderNed zijn niet verantwoordelijk voor fouten, die worden gemaakt door de deelnemers bij het aanleveren van informatie via de TenderNed software.

4. Marktconsultatie procedure

4.1. Planning

Datum	Omschrijving
17 april 2026	Publicatie marktconsultatiedocument middels een vooraankondiging via TenderNed
6 mei 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen vragen t.b.v. Nota van Inlichtingen
13 mei 2026	Streefdatum verzending beantwoording Nota van Inlichtingen door de gemeente
27 mei 2026; 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip indienen beantwoording marktconsultatievragen door deelnemers aan de marktconsultatie
8 juni 2026 vanaf 13:00 tot 17.00 uur en 9 juni 2026 vanaf 09.00 tot 13.00 uur	Consultatiegesprekken (<i>optioneel; datum onder voorbehoud van uitnodiging reserveren</i>)
Medio juni 2026	Geplande publicatie eindresultaat marktconsultatie

Deelnemers aan de marktconsultatie confirmeren zich expliciet aan bovenstaande systematiek van planning en doorlooptijd. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

4.2. Communicatie tijdens de marktconsultatie

Alle communicatie over deze marktconsultatie verloopt digitaal via het TenderNed platform middels de Berichtenmodule.

Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met medewerkers van de gemeente en met eventueel bij deze marktconsultatie betrokken externe adviseurs over deze aanbesteding, tenzij anders verwoord in deze marktconsultatie.

Het contact met u als inschrijver verloopt via één contactpersoon die uw organisatie vertegenwoordigt in deze marktconsultatie. De gegevens van deze contactpersoon dienen vermeld te worden bij de registratie in het TenderNed platform. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de organisatie van de deelnemer aan de marktconsultatie te kunnen optreden en dient de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate te beheersen.

4.3. Nota van inlichtingen marktconsultatie

De gemeente hanteert de volgende regels met betrekking tot de Nota van Inlichtingen:

- Alle vragen met betrekking tot deze marktconsultatie dienen tijdig te worden aangeleverd via bijlage 1 Format NvI Marktconsultatie en ingediend te worden via de berichtenmodule van TenderNed.
- Vragen die op een andere wijze worden gesteld, worden niet in behandeling genomen
- Aan mondeling gedane uitspraken door of namens de gemeente inzake deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend
- Vragen kunnen doorlopend worden ingediend, de uiterste datum hiervoor is vermeld in de planning
- De gemeente kan vragen tussentijds beantwoorden, de streefdatum voor het beantwoorden van alle vragen is vermeld in de planning
- De antwoorden op de vragen maken integraal onderdeel uit van de marktconsultatie
- Ingeval van tegenstrijdigheden tussen antwoorden in de Nota van Inlichtingen en de marktconsultatie, prevaleert hetgeen is bepaald in de antwoorden in de Nota van Inlichtingen
- De deelnemers die van oordeel zijn dat bepaalde informatie, vanwege het bedrijfsgevoelige karakter ervan, niet geschikt zijn voor verspreiding, dienen dit bij hun verzoek om inlichtingen kenbaar te maken

4.4. Consultatiegesprekken (optioneel)

Indien de gemeente, op basis van de beantwoording van de marktconsultatievragen, aanleiding ziet om verder met de betreffende of een selectie van deelnemer(s) in gesprek te gaan, zal de gemeente deze deelnemer(s) uitnodigen voor een consultatiegesprek. Het doel van deze gesprekken is om de gegeven antwoorden en de zienswijze van de deelnemer op het onderhavige onderwerp meer in detail te bespreken.

Het initiatief voor een consultatiegesprek ligt uitsluitend bij de gemeente, deelnemers ontvangen hiervoor een uitnodiging. De datum waarop deze gesprekken plaatsvinden is reeds opgenomen in de planning. Deelnemers wordt verzocht hier rekening mee te houden.

De gesprekken zullen plaatsvinden online via teams. Voor ieder gesprek wordt maximaal 45 minuten gereserveerd, waarbij de agenda als volgt is:

1. Voorstelronde incl. korte bedrijfsintroductie
2. Toelichting op verstrekte antwoorden door deelnemer en verdiepende vragen door gemeente
3. Tips, vragen en opmerkingen voor de gemeente

4.5. Eindverslag marktconsultatie

De resultaten van de marktconsultatie zal de gemeente Bergen op Zoom verwoorden in een samenvatting die als afronding van de marktconsultatie gepubliceerd wordt en tevens als bijlage bij de mogelijke aanbesteding wordt gevoegd. In het verslag worden de antwoorden op de door de gemeente gestelde vragen samengevat, rekening houdende met eventuele commerciële belangen van de marktpartijen. Indien een marktpartij van mening is dat bepaalde informatie uit haar beantwoording of een eventueel consultatiegesprek niet gedeeld mag worden in het eindverslag van de marktconsultatie, moet zij dit gemotiveerd aangeven. De gemeente beslist op basis van de motivatie of zij de economische belangen gerechtvaardigd vindt.

5. Vragenlijst marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit vragen van de gemeente die in onderstaande tabel zijn weergegeven. De antwoorden op deze vragen kunt u invullen in het Word-document in **bijlage 2**, dat vervolgens tijdig moet worden aangeleverd middels een bericht in de Berichtenmodule in TenderNed.

De antwoorden op de vragen worden doorgenomen door het projectteam van de gemeente.
Alle reacties worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld.

Nr.	Vraag
1	In hoeverre zijn de voorgestelde thema's zoals genoemd in de opdrachtschrijving voor u herkenbaar en werkbaar als basis voor de opdracht?
2	Mist u thema's of onderdelen die volgens u noodzakelijk zijn om deze opdracht goed uit te kunnen voeren?
3	Hoe kijkt u aan tegen de samenhang tussen verschillende opgaven (zoals economie, energie, mobiliteit en duurzaamheid) binnen deze opdracht?
4	Hoe verhoudt de gewenste integraliteit zich volgens u tot de uitvoerbaarheid en omvang van deze opdracht?
5	Wat is volgens u in de praktijk bepalend om te komen tot concrete keuzes per bedrijventerrein?
6	Welke concrete producten of eindresultaten moet de opdracht volgens u opleveren om daadwerkelijk sturing te kunnen geven aan de uitvoering?
7	In hoeverre moet in de opdracht onderscheid worden gemaakt tussen verschillende typen bedrijventerreinen, en wat betekent dit voor de opzet van de opdracht?
8	Hoe ziet volgens u een logisch proces eruit voor het opstellen van profielen voor meerdere bedrijventerreinen?
9	Wat is volgens u een realistische doorlooptijd per bedrijventerrein, van start tot bestuurlijke vaststelling, en welke factoren beïnvloeden deze doorlooptijd?
10	Welke factoren zijn volgens u bepalend voor de benodigde inzet (bijvoorbeeld in urgentie, uren, disciplines of capaciteit)?
11	Welke rol en inzet van de gemeente is volgens u nodig om deze opdracht goed uit te voeren?
12	Wat zijn volgens u aandachtspunten of knelpunten in de interne organisatie van de gemeente die van invloed kunnen zijn op het verloop van deze opdracht?
13	Welke mate van bestuurlijke betrokkenheid is volgens u nodig tijdens deze opdracht, en wat betekent dit voor de inrichting van het proces?
14	Welke data en informatie zijn volgens u nodig om deze opdracht goed uit te voeren?
15	Welke knelpunten doen zich in de praktijk voor bij data (beschikbaarheid en kwaliteit), en welke consequenties heeft dit voor de scope en haalbaarheid van de opdracht?
16	Hoe kijkt u aan tegen de rol van participatie van ondernemers en andere stakeholders binnen deze opdracht?
17	Wat betekent deze participatie volgens u voor de doorlooptijd en inzet van de opdracht?
18	Welke risico's of aandachtspunten ziet u bij de uitvoering van een opdracht van deze aard?
19	Welke randvoorwaarden moet de gemeente in de opdracht opnemen om deze risico's te beperken?
20	Welke factoren zorgen volgens u voor verschillen in kosten tussen bedrijventerreinen?
21	Welke kostenstructuur hanteert u doorgaans bij soortgelijke opdrachten (per terrein, per fase, lumpsum, nacalculatie)?
22	In hoeverre kunnen volgens u kostenvoordelen worden behaald door werkzaamheden integraal of gelijktijdig uit te voeren?
23	Welke tips, informatie of adviezen wilt u de gemeente verder meegeven dat nog niet is behandeld in de bovenstaande vragen, maar naar uw mening wel van belang is voor het opstellen van een goede uitvraag?

6. Bijlage marktconsultatie

Bijlage 1: Format Nota van Inlichtingen Marktconsultatie

Bijlage 2: Antwoordformulier vragenlijst Marktconsultatie

Bijlage 3: Diverse bijlagen ter informatie met betrekking tot de bedrijventerreinen