

Verslag marktconsultatie – Toekomstprofielen bedrijventerreinen

Gemeente Bergen op Zoom

Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom heeft een marktconsultatie uitgevoerd ter voorbereiding op een Europese aanbesteding voor het opstellen van toekomstprofielen voor bedrijventerreinen.

Doel van de consultatie:

- ophalen van marktkennis over inhoud, aanpak en uitvoerbaarheid;
- toetsen van de voorgenomen opdracht en formulering;
- onderbouwen van keuzes in de aanbestedingsstrategie.

De consultatie is schriftelijk uitgevoerd via TenderNed en anoniem verwerkt.

Vraag 1

De voorgestelde thema's (ruimtegebruik, economie, verduurzaming/energie, mobiliteit, transformatie en organisatie) worden door alle respondenten als herkenbaar en passend beschouwd voor de opgave.

De markt geeft aan:

- de thema's sluiten goed aan bij actuele ontwikkelingen op bedrijventerreinen;
- de combinatie van mobiliteit, economische, ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken is logisch en noodzakelijk;
- integraliteit vormt een sterk uitgangspunt voor de opdracht.

Wel wordt benadrukt dat:

- de onderlinge samenhang tussen thema's expliciet moet worden gemaakt;
 - differentiatie per terrein noodzakelijk is;
 - energie dient nadrukkelijker en zelfstandiger gepositioneerd te worden (niet enkel als onderdeel van verduurzaming)
 - de verdere uitwerking bepalend is voor de werkbaarheid.
-

Vraag 2

De markt ziet de voorgestelde thematiek als breed en passend, maar benoemt aanvullingen:

Frequent genoemde aanvullingen

- circulariteit en ketensamenwerking
- klimaatadaptatie (groen, water, hittestress)
- efficiënter ruimtegebruik / verdichting
- eigendom en organisatiegraad

- economische positionering en identiteit
- arbeidsmarkt, digitalisering (beperkt genoemd)
- energie-infrastructuur en netcongestie
- energiescenario's (2030–2050)
- governance en financiering
- relatie met haven/logistieke structuur

Enkele partijen benoemen aanvullend:

- wonen-werken balans en functiemenging
 - relatie met binnenstad en detailhandel
 - financiering en businesscase
 - tijdelijkheid en flexibiliteit
-

Vraag 3

Alle partijen zijn unaniem: De opgaven zijn sterk onderling verweven en moeten integraal worden benaderd.

Belangrijke voorbeelden:

- energie en netcapaciteit beïnvloeden economische ontwikkeling;
- mobiliteit en bereikbaarheid bepalen vestigingsklimaat;
- economische keuzes beïnvloeden ruimtegebruik en milieuruimte.
- verduurzaming heeft betrekking op alle bovenstaande thema's.

Daarnaast wordt benadrukt:

- sectorale benadering leidt tot suboptimale keuzes;
 - conflicten tussen opgaven expliciet inzichtelijk moeten worden gemaakt;
 - keuzes per terrein noodzakelijk zijn (niet alles kan tegelijk).
-

Vraag 4

De markt ziet integraliteit als noodzakelijk, maar stelt duidelijke randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid.

Belangrijke aandachtspunten:

- duidelijke afbakening van de opdracht is noodzakelijk;
- prioritering van thema's per terrein moet mogelijk zijn;
- gefaseerde aanpak is essentieel;
- niet alle thema's hoeven even diep uitgewerkt te worden;
- energievraagstukken vragen vaak kwantitatieve onderbouwing.

Ook wordt gewezen op:

- risico op scope-uitbreiding
 - noodzaak van focus op uitvoerbaarheid
 - belang van aansluiten bij bestaande trajecten
-

Vraag 5

De markt noemt als belangrijkste factoren:

- economische positie en marktvraag
- fysieke kenmerken (locatie, bereikbaarheid, milieuruimte)
- eigendomsstructuur en investeringsbereidheid
- bestuurlijk draagvlak en ambitie
- organisatiegraad ondernemers
- urgentie van opgaven
- regionale positie en samenhang

Daarnaast:

- participatie en draagvlak zijn essentieel
 - duidelijke keuzes van bestuur zijn randvoorwaardelijk
 - rol van grote bedrijven/energiegebruikers
-

Vraag 6

Er is grote overeenstemming over de benodigde output:

Minimaal:

- integrale analyse / nulmeting
- toekomstprofiel per terrein
- handelingsperspectief
- actieprogramma met fasering en prioritering

Aanvullend genoemd:

- scenario's en ontwikkelrichtingen
 - portefeuille-overzicht (samenhang tussen terreinen)
 - monitoringinstrument (dashboard)
 - haalbaarheidsstudies en businesscases (door deel van de markt)
 - ruimtelijke vertaling / ontwerp
-

Vraag 7

Unaniem beeld: Onderscheid tussen type bedrijventerreinen is noodzakelijk.

Factoren:

- schaal en omvang
- economische functie (lokaal vs regionaal)
- type bedrijvigheid (MKB, logistiek, industrie)
- milieucategorie en ligging
- ontwikkelpotentie
- energieprofiel

De markt adviseert:

- uniforme methodiek
 - maar maatwerk in uitwerking
-

Vraag 8

Breed gedragen proces:

1. inventarisatie en analyse (data en beleid)
2. terrein-specifieke verdieping
3. participatie met stakeholders
4. profielvorming
5. bestuurlijke besluitvorming
6. actieprogramma

Aanvullingen:

- combineren van analyses voor efficiëntie
 - fasering naar prioriteit
 - centrale afstemming nodig voor consistentie (leren tussen terreinen)
 - gebruik van data en veldwerk combineren
-

Vraag 9

Indicaties uit de markt:

- gemiddeld: 4 – 8 maanden per terrein
- bandbreedte: 3 – 12 maanden

Langere doorlooptijden (tot 12 maanden+) worden genoemd bij:

- intensieve participatie
- complexe opgaven
- hoge mate van detail

Factoren:

- participatiegraad
 - datakwaliteit
 - bestuurlijke besluitvorming
 - complexiteit terrein
-

Vraag 10

Belangrijke factoren:

- omvang en complexiteit terreinen
- gewenste diepgang
- mate van participatie
- beschikbare data
- bestuurlijke gevoeligheid
- benodigde disciplines

Extra:

- participatie is grootste capaciteitsfactor
 - integrale aanpak vraagt multidisciplinair team
 - energieopgave verhogen de complexiteit
-

Vraag 11

De markt ziet de gemeente als: actieve partner en procesregisseur

Benodigde rol:

- projectleiding met mandaat
- beschikbaar stellen van data
- verbinden van stakeholders
- interne afstemming organiseren
- faciliteren participatie
- bestuurlijke besluitvorming

Indicatie:

substantiële inzet nodig (orde grootte $\pm 0,2-0,3$ fte)

Vraag 12

Meest genoemde knelpunten:

- versnippering tussen beleidsdomeinen
- beperkte capaciteit
- gebrek aan afstemming
- onduidelijke verantwoordelijkheden
- dataversnippering
- wisselende prioriteiten

Aanbeveling uit de markt:

vorm een integraal intern kernteam

Vraag 13

Breed beeld:

- betrokkenheid noodzakelijk bij:
 - start
 - strategische keuzes
 - vaststelling

Belangrijk:

- balans tussen betrokkenheid en snelheid
 - duidelijke besluitmomenten vooraf vastleggen
 - niet te frequent (voorkomt vertraging)
 - wel tijdig (voorkomt herwerk)
-

Vraag 14 & 15

Nodig:

- economische data
- ruimtelijke data
- eigendom / vastgoed
- energie en netcapaciteit
- mobiliteit
- beleidsstukken

Knelpunten:

- versnippering
 - beperkte beschikbaarheid (met name energie)
 - actualiteit
 - privacy / vertrouwelijkheid (AVG)
-

Vraag 16 & 17

Unaniem: Cruciaal voor succes

Belangrijke aandachtspunten:

- doelgericht en efficiënt inzetten
- onderscheid stakeholders (ondernemers, eigenaren, netbeheerders evt. bewoners)
- actieve rol gemeente helpt

Effect:

- verhoogt doorlooptijd
 - maar verbetert uitvoerbaarheid
-

Vraag 18

Belangrijkste risico's:

- te brede scope
- gebrek aan bestuurlijke keuzes
- onvoldoende interne capaciteit
- onvoldoende draagvlak
- databeperkingen
- onvoldoende opvolging

Nieuw accent:

- gebrek aan prioritering tussen terreinen
 - politieke gevoeligheid
-

Vraag 19

Belangrijk:

- duidelijke scope-afbakening
 - gefaseerde aanpak met go/no-go momenten
 - voldoende gemeentelijke capaciteit
 - heldere governance
 - goede data-afspraken
 - duidelijke planning
 - borging uitvoering na oplevering
-

Vraag 20 t/m 22

Kostenverschillen door:

- complexiteit terrein
- omvang
- participatie
- datakwaliteit
- energie opgave
- benodigde disciplines

Voorkeur markt:

- gefaseerde opdracht
 - combinatie lumpsum en variabel
 - efficiency door integraliteit mogelijk
-

Vraag 23

Belangrijkste adviezen van de markt:

- kies duidelijke scope en prioriteiten
 - zorg voor uitvoeringsgerichtheid
 - werk gefaseerd
 - koppel aan bestaand beleid (Omgevingswet)
 - neem regionale context mee
 - zorg voor ruimte voor maatwerk en innovatie
 - borg uitvoeringskracht
 - energie als strategisch thema
-

Eindconclusie

De markt geeft een zeer consistent beeld:

1. Scope en prioritering zijn cruciaal
 - zowel binnen opdracht
 - als tussen terreinen
2. Integraliteit is noodzakelijk
 - maar vraagt om afbakening
3. Energie is dominante factor
 - en moet expliciet worden meegenomen
4. Gefaseerde aanpak is essentieel
 - analyse → profiel → uitvoering
5. Gemeente is sleutel voor succes
 - in sturing
 - in uitvoering

Zowel de scope van de opdracht als de prioritering tussen bedrijventerreinen moet expliciet worden gemaakt om tot een proportionele en uitvoerbare aanbesteding te komen.
