project
Nieuwbouw cultureel centrum De Poorterij te Zaltbommel

betreft
Marktconsultatiedocument

datum
25-11-2026

documentcode
NPZ2601R001

opdrachtgever
Gemeente Zaltbommel

Ontvangst antwoorden schriftelijke marktconsultatie (uiterlijk):
7 december 2026 vóór 12:00 uur via TenderNed

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	3
1.2	Definitie en scope marktconsultatie	3
1.3	Marktconsultatieprocedure	3
1.4	Marktconsultatiecommissie	4
1.5	Contactpersoon	4
1.6	Schriftelijke consultatie	4
1.7	Mondelinge consultatie	4
1.8	Resultaten marktconsultatie	4
1.9	Marktconsultatieplanning	4
1.10	Status van dit document	5
1.11	Het cultureel centrum De Poorterij	5
2	Opdracht	6
2.1	Nieuwbouw cultureel centrum De Poorterij te Zaltbommel	6
2.2	Theatertechniek	7
3	Wijze van aanbesteden	8
3.1	Selectiefase	8
3.2	Geschiktheidseisen	9
3.3	Selectiecriteria	9
3.4	Dialoogfase	10
3.5	Inschrijvingsfase	10
Bijlage 1	Vragenlijst	11

1 Inleiding

Gemeente Zaltbommel (hierna: gemeente) is momenteel bezig met de voorbereiding van de nieuwbouw van het cultureel centrum De Poorterij. Om de aanbesteding van het werk van dit project zo goed mogelijk voor te bereiden hecht de gemeente veel waarde aan de mening en input van marktpartijen. Zodoende kan de opdracht optimaal worden afgestemd op hetgeen in de markt leeft, met als doel een succesvolle aanbesteding te bevorderen. Door middel van deze marktconsultatie wordt aan marktpartijen de gelegenheid gegeven hun mening te geven over en input te geven voor de beoogde aanbestedingsprocedure.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit marktconsultatiedocument is de projectcontext omschreven, in hoofdstuk 3 de wijze van aanbesteden en in hoofdstuk 4 de beoogde opdracht. Daarbij zijn steeds enkele vragen geformuleerd. In het kader van de marktconsultatie wordt aan marktpartijen gevraagd daarover hun mening te geven. In dit eerste hoofdstuk zijn de definitie en scope van de marktconsultatie en de marktconsultatieprocedure omschreven.

1.2 Definitie en scope marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gedefinieerd als “het voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure, wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen, ontvangen van informatie van marktpartijen ten aanzien van de contractering van een potentiële aannemer bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek (al dan niet in combinatie), teneinde deze te gebruiken in de besluitvorming omtrent het contracteringsproces”.

De scope van de marktconsultatie is bepaald door de doelstellingen van de marktconsultatie en de beperkingen daarvan. De volgende doelstellingen gelden voor de marktconsultatie:
- het wederzijds op een efficiënte wijze vergaren van reacties en informatie;
- inzicht krijgen in geïnteresseerde marktpartijen (en combinaties) voor de opdracht;
- toetsen van de keuze van de beoogde bouworganisatie-/contractvormen, de aanbestedingsmethode en de planning;
- toetsen van de inhoud van de aan te besteden opdracht, en
- het achterhalen van de projectrisico’s.

Niet tot de scope van de marktconsultatie behoren:
- nut en noodzaak van de nieuwbouw van het cultureel centrum De Poorterij;
- concrete planvorming;
- technische oplossingen;
- prijsvorming.

Het staat marktpartijen vrij om deel te nemen aan de (mondelinge) marktconsultatie. Wel dienen marktpartijen zich in de marktconsultatie te beperken tot de hierboven omschreven scope van de marktconsultatie. Marktpartijen kunnen door deelname op geen enkele wijze rechten ontlenen aan de marktconsultatie met het oog op de aanbesteding van de opdracht. De aanbesteding van de opdracht is wederzijds onafhankelijk van deelname aan de marktconsultatie.

1.3 Marktconsultatieprocedure

De marktconsultatie bestaat uit één of twee stappen: de schriftelijke en eventuele mondelinge marktconsultatie. Deze stappen zijn onderstaand nader uitgewerkt.

1.4 Marktconsultatiecommissie

De ingevulde vragenlijsten worden zorgvuldig bestudeerd door de marktconsultatiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van:

- de gemeente (opdrachtgever en aanbesteder);
- ZRi (aanbestedingsadviseur);
- TenBrasWestinga (architect);
- overige adviseurs.

1.5 Contactpersoon

De gemeente zal ten aanzien van de marktconsultatie worden vertegenwoordigd door mevrouw N. (Nigora) Atta van ZRi. Alle correspondentie inzake de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

1.6 Schriftelijke consultatie

De geïnteresseerde marktpartijen kunnen op basis van dit marktconsultatiedocument de ingevulde vragenlijst retourneren (indienen als bijlage bij een bericht op TenderNed). U hoeft uitsluitend de vragen te beantwoorden die voor u relevant zijn. Het is dus niet de bedoeling dat u alle vragen beantwoordt, tenzij alle vragen voor u relevant zijn natuurlijk. De vragenlijst is opgenomen in bijlage 1 van dit document en is tevens in * docx-formaat beschikbaar gesteld.

De antwoorden zijn bij voorkeur kort en bondig, en overeenkomstig de nummering van de vragenlijst. Eventuele bijlagen bij de antwoorden dienen te worden voorzien van een duidelijke verwijzing naar de betreffende vraag / vragen. De ingevulde vragenlijst moet uiterlijk op de aan de voorzijde van dit document genoemde datum zijn ingediend via TenderNed.

De schriftelijke antwoorden van marktpartijen worden door de marktconsultatiecommissie zorgvuldig bestudeerd. Vervolgens kunnen, op basis van de gegeven antwoorden, marktpartijen worden uitgenodigd voor een mondelinge marktconsultatie.

1.7 Mondelinge consultatie

De mondelinge consultatie heeft onder andere tot doel om te komen tot een verdiepingsslag van de eerder gegeven antwoorden. De mondelinge consultatie zal in voorkomend geval plaatsvinden in de vorm van een individueel gesprek/dialoog van circa 60 minuten per partij. De marktpartijen die voor de mondelinge consultatie worden uitgenodigd zullen te zijner tijd een uitnodiging ontvangen.

1.8 Resultaten marktconsultatie

De resultaten van de marktconsultatie worden door de aanbesteder gebruikt bij de besluitvorming ten aanzien van de contract- en aanbestedingsvorm. Van de marktconsultatie wordt een algemeen geanonimiseerd verslag opgesteld en gepubliceerd op TenderNed.

1.9 Marktconsultatieplanning

De marktconsultatieplanning is, naar de huidige inzichten, als volgt:

1. Publicatie marktconsultatiedocumenten: 25 november 2026;
2. Ontvangst antwoorden schriftelijke marktconsultatie (uiterlijk): **7 december 2026 vóór 12:00 uur**;
3. Verzenden uitnodiging mondelinge consultatie: 9 december 2026;
4. Mondelinge marktconsultatie: 15 december 2026.

1.10 Status van dit document

Alle informatie in dit document is gebaseerd op de huidige inzichten en bedoeld voor de marktconsultatie. Het detailniveau van de informatie is afgestemd op het doel van de marktconsultatie. Tevens kunnen marktpartijen op geen enkele manier rechten ontlenen aan de (compleetheid van) gegeven informatie.

1.11 Het cultureel centrum De Poorterij

De gemeente Zaltbommel is voornemens een nieuw cultureel centrum, De Poorterij, te realiseren in de wijk De Waluwe in Zaltbommel. De nieuwbouw krijgt een omvang van circa 2.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en komt naast sportcentrum De Sportwaard. Het nieuwe centrum biedt ruimte aan uiteenlopende culturele, maatschappelijke en commerciële activiteiten en vormt een centrale ontmoetingsplek voor inwoners van Zaltbommel en omstreken.

Het gebouw omvat onder meer een multifunctionele theater- en uitvoeringszaal met circa 350 zitplaatsen, geschikt voor theater-, muziek- en evenementenproducties. Daarnaast voorziet het ontwerp in multifunctionele ruimtes voor onder andere muziek, dans, vergaderingen en andere culturele activiteiten, horecavoorzieningen, kantoorruimtes en bijbehorende backstage- en ondersteunende voorzieningen. De verschillende ruimtes bieden mogelijkheden voor zowel afzonderlijk als gecombineerd gebruik.

De realisatie van het cultureel centrum kenmerkt zich door de integratie van diverse bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, waarbij onder meer zaalakoestiek, theatertechniek, toegankelijkheid (ITS) en multifunctionaliteit belangrijke aandachtspunten vormen.

De nieuwbouwlocatie bevindt zich in een bestaande stedelijke omgeving, met aan de zuid- en westzijde een woonwijk en aan de noord- en oostzijde een verkeersgerichte omgeving. Deze ligging vraagt bij de uitvoering bijzondere aandacht voor bouwlogistiek, bereikbaarheid, veiligheid en het beperken van hinder (geluid, stof en trillingen) voor omwonenden en omliggende functies.

Vraag 1: Welke aandachtspunten ziet u voor de bouwlogistiek, in relatie tot de omgeving, gelet op de ligging van het project in een bestaande woonomgeving?

Verder is er vanwege de netcongestie nog geen aansluiting voor bouwstroom en het toekomstige gebouw.

Vraag 2: Welke mogelijkheden ziet u met betrekking tot de netcongestie?

2 Opdracht

Het complete project bestaat hoofdzakelijk uit twee onderdelen, zijnde:
- Nieuwbouw cultureel centrum De Poorterij te Zaltbommel;
- Theatertechniek.

2.1 Nieuwbouw cultureel centrum De Poorterij te Zaltbommel

De opdracht waarop deze marktconsultatie betrekking heeft, betreft de realisatie van het nieuwe culturele centrum De Poorterij in Zaltbommel. De opdracht omvat de bouwkundige, werktuigbouwkundige en elektrotechnische werkzaamheden. Het Technisch Ontwerp / bestek vormt de basis voor de uitvoering en zal voorafgaand aan de aanbesteding door het ontwerpteam zijn afgerond.

De definitieve perceelindeling staat op dit moment nog niet vast. In het kader van deze marktconsultatie onderzoekt de opdrachtgever de volgende mogelijkheden:
- Optie 1: één perceel:
  - bouwkunde + installaties (Werktuigkunde en Elektrotechniek)
- Optie 2: twee percelen:
  - bouwkunde; en
  - installaties (Werktuigkunde en Elektrotechniek)

Met betrekking tot de vervaardiging van het Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) zal deze bouwkundig en constructief worden vervaardigd door de architect en dient het installatietechnische UO te worden vervaardigd door de installateur.

Vraag 3: Welke perceelindeling acht u het meest passend voor de onderhavige opdracht? Licht uw antwoord toe. Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?
Vraag 4: Hoe kijkt u aan tegen de verdeling van de uitwerking van het UO?

Bij beide opties valt de uitvoeringscoördinatie (plaats en tijd) van de uitvoering onder de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer respectievelijk de bouwkundige aannemer. Bij optie 1 is één hoofdaannemer verantwoordelijk voor de integrale uitvoering. Dit kan een aannemer zijn die alle disciplines zelf in huis heeft, of een hoofdaannemer die installatietechnische onderaannemers inschakelt.

Vraag 5: Welke risico's voorziet u bij de twee opties ten aanzien van de perceelverdeling? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Ten aanzien van de vaste inrichtingen, die voornamelijk bestaan uit kleinschalig vast interieurmeubilair, zoals de balie en keukenvoorzieningen, is het uitgangspunt om deze onderdelen onder te brengen bij de bouwkundige aannemer. Hiermee liggen de uitvoering, afstemming en coördinatie van de benodigde aansluitingen bij één partij.

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen het opnemen van een stelpost voor de vaste inrichtingen binnen de opdracht van de bouwkundige aannemer? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u hierbij?

Planning

De globale planning is naar de huidige inzichten als volgt:

Fase	Naam	Periode
1	Selectiefase	04 januari – 26 februari 2027
2	Dialoog- en inschrijvingsfase	01 maart – 02 juli 2027

3	Begin bouwfase	20 september 2027
4	Doorlooptijd bouwfase	14 maanden
5	Gewenste oplevering	06 november 2028

Vraag 7: Acht u de planning realistisch / haalbaar? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Vraag 8: Wat kan de opdrachtgever doen om de aanbesteding en het werk aantrekkelijker / minder belastend te maken? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

2.2 Theatertechniek

Met betrekking tot theatertechniek zullen de verschillende disciplines (toneelmechanische installaties, belichting (incl. variabele akoestiek), stoffering, AV (geluidinstallatie, projectieschermen, video-meekijksysteem) en theaterstoelen) separaat worden aanbesteed. De coördinatie van deze percelen (plaats en tijd) dient door de bouwkundige aannemer te worden verzorgd.

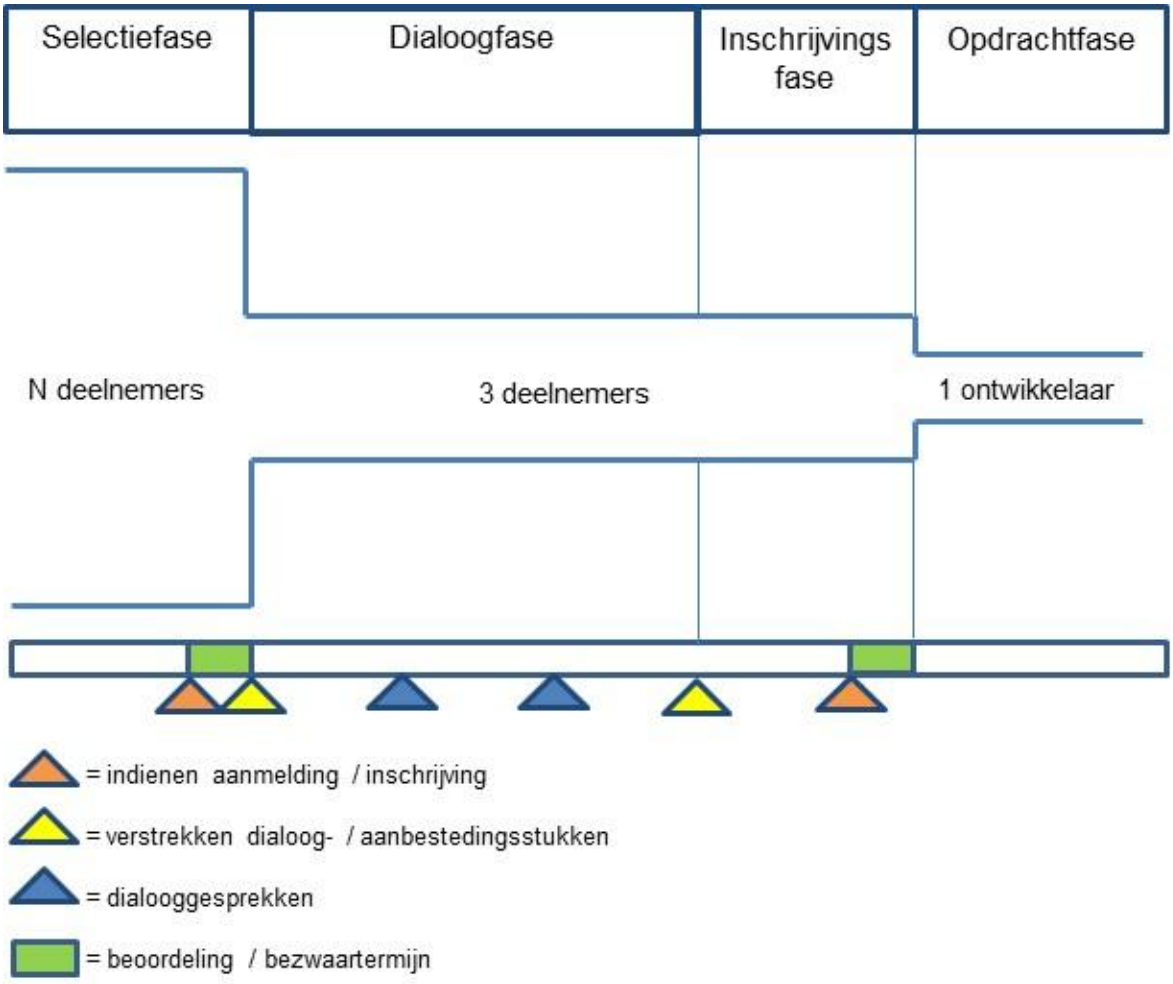
Vraag 9: Wat zijn uw ervaringen, ziet u risico's of kansen?

3 Wijze van aanbesteden

Naar het oordeel van de gemeente is de Europese aanbestedingsprocedure via de concurrentiegerichte dialoog het meest geschikt voor de aanbesteding van de onderhavige opdracht. Bij deze aanbesteding zal het Europese deel van hoofdstuk 4 van het ARW 2016 gehanteerd worden. Het werk zal worden aanbesteed op basis van een Technisch Ontwerp (TO) / bestekstukken.

De aanbestedingsprocedure bestaat uit de volgende fasen:
- fase 1 – selectiefase;
- fase 2 – dialoogfase;
- fase 3 – inschrijvingsfase.

Schematisch ziet het proces er als volgt uit:



3.1 Selectiefase

In de selectiefase van de Europese aanbesteding via de concurrentiegerichte dialoog selecteert de opdrachtgever drie gegadigden (zelfstandige marktpartijen of combinaties) voor deelname aan de volgende fase van de aanbestedingsprocedure. De selectie vindt plaats op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. De geschiktheidseisen en selectiecriteria zijn in de volgende paragrafen nader toegelicht.

3.2 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben onder meer betrekking op de financiële en economische draagkracht van de inschrijver alsmede de technische- en beroepsbekwaamheid. Hierbij zal onder meer getoetst worden op:

Financiële en economische draagkracht

- Bankverklaring die bevestigt dat de gegadigde de opdracht financieel kan dragen;
- Bedrijfs-/beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Technische en beroepsbekwaamheid

Ten behoeve van de technische- en beroepsbekwaamheid worden de volgende kerncompetenties uitgevraagd. Gegadigden dienen daarvoor één referentie per kerncompetentie aan te leveren die aan de volgende eisen voldoet:

- Ervaring met het bouwkundig realiseren van een publiek utiliteitsgebouw[1] met een omvang van minimaal. 1.500 m2 bvo, opgeleverd in de periode 1 januari 2017 tot heden;
- Ervaring met het werktuigbouwkundig realiseren van een publiek utiliteitsgebouw met een omvang van minimaal 1.500 m2 bvo, opgeleverd in de periode 1 januari 2017 tot heden;
- Ervaring met het elektrotechnisch realiseren van een publiek utiliteitsgebouw met een omvang van minimaal 1.500 m2 bvo, opgeleverd in de periode 1 januari 2017 tot heden;

Vraag 10: Acht u de gehanteerde referentieperiode van tien jaar voor de bovengenoemde ervaringseisen passend voor deze opdracht, of acht u een kortere referentieperiode (bijvoorbeeld vijf jaar) wenselijk? Graag uw antwoord motiveren.

Vraag 11: Wat vindt u van de geformuleerde geschiktheidseisen in relatie tot de opdracht? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

3.3 Selectiecriteria

Indien meer dan drie gegadigden een volledige aanmelding indienen, niet onder een van de uitsluitingsgronden vallen en voldoen aan de geschiktheidseisen, vindt een kwalitatieve beoordeling van de geldige aanmeldingen plaats op basis van de selectiecriteria. Deze beoordeling bepaalt welke drie gegadigden voor deelname aan de volgende fase van de aanbestedingsprocedure worden geselecteerd.

De selectiecriteria richten zich op de mate waarin gegadigden aantonen over passende projectinhoudelijke en procesmatige kennis en ervaring te beschikken. De beoordeling vindt plaats aan de hand van referentieprojecten die niet ouder zijn dan vijf jaar. Hierbij ligt de nadruk op:

- Ervaring met integrale samenwerking met de opdrachtgever, gebruikers, overige stakeholders en nevenaannemers;
- Ervaring met vergelijkbare opdrachten in een binnenstedelijk gebied met betrekking tot de technische en procesmatige complexiteit van bouwlogistiek en intensief omgevingsmanagement;
- Bouwkundig realiseren van een akoestisch complex publiek utiliteitsgebouw[1] (zoals een doos-in-doosconstructie, afgeveerde constructie etc.) met een minimale omvang van minimaal 2.500 m2 bvo, een combinatie van openbare en niet-openbare ruimtes, en integratie, inpassing en coördinatie van nevenaannemers;
- Installatietechnisch realiseren van een akoestisch complex publiek utiliteitsgebouw[2] (zoals laag achtergrondgeluid van de installaties, akoestische ontkoppeling van installaties etc.) met een minimale omvang van minimaal 2.500 m2 bvo, een combinatie is van openbare en niet-openbare ruimtes (m.b.t. o.a. toegangscontrole en verschillende klimaatzones).

[1-2] Met een publiek utiliteitsgebouw wordt een utiliteitsgebouw met een publieksfunctie bedoeld. Utiliteitsgebouwen zoals fabriekshallen, kantoorgebouwen, loodsen etc. worden niet beschouwd als een utiliteitsgebouw met een publieksfunctie.

Vraag 12: Wat vindt u van de beoogde selectiecriteria? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?
Vraag 13: Wat zijn volgens u nog meer relevante selectiecriteria voor deze opdracht?

3.4 Dialoogfase

Bij de start van de dialoog- en inschrijvingsfase worden aan de drie geselecteerde partijen de aanbestedingsstukken verstrekt. De aanbesteding geschiedt op basis van bestekstukken. In de dialoogfase hebben de drie geselecteerde gegadigden (deelnemers) de mogelijkheid om in twee dialooggesprekken met de gemeente Zaltbommel en haar adviseurs de in de uitvraag opgenomen kaders te bespreken. Deelnemers worden hierbij individueel in de gelegenheid gesteld om (vertrouwelijk) informatie met de opdrachtgever en gebruikers uit te wisselen, teneinde na te gaan en te bepalen op welke wijze zo goed mogelijk voldaan kan worden aan de vraagstelling. Een dialooggesprek zal per deelnemer 1,5 uur in beslag nemen.

Vraag 14: Wat zijn volgens u belangrijke thema's om tijdens de dialoogrondes te bespreken?

3.5 Inschrijvingsfase

Gedurende de inschrijvingsfase dienen de deelnemers (inschrijvers) in hun inschrijving een prijs aan te bieden op basis van de aanbestedingsstukken en de bijbehorende nota's van inlichtingen. Als gunningscriterium wordt, in lijn met het voorschrift uit de Aanbestedingswet 2012, de 'beste prijs-kwaliteitverhouding' gehanteerd. Dit gunningscriterium is nader uitgewerkt in een financieel criterium (inschrijvingssom) en kwalitatieve criteria.

Financieel criterium
Voor de inschrijvingssom dient een vast bedrag (tot einde werk) te worden ingediend.

Kwalitatieve criteria
Voor de beoordeling van de kwalitatieve criteria dienen de inschrijvers een plan van aanpak op te stellen. Hierin beschrijven zij op welke wijze zij de uitvoering van de opdracht organiseren en de projectspecifieke uitdagingen beheersen. De beoordeling richt zich op de volgende onderdelen*:*

- Wijze van kwaliteitsbeheersing (t.a.v. planning, kosten, kwaliteit en risico's);
- Bouwplaats en logistiek (hinderbeperking);
- Borging van akoestische kwaliteit tijdens de uitvoering.
- Projectteam en samenwerking.

Vraag 15: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot de wijze waarop de gunningscriteria worden uitgevraagd? Wat zou een goede invulling van de gunningscriteria kunnen zijn?

Bijlage 1 Vragenlijst

Bedrijfsnaam: ……

Contactpersoon: ……

E-mail: ……

Telefoonnummer: ……

Interesse om deel te nemen aan de mondelinge consultatie: ja / nee

Vraag 1: Welke aandachtspunten ziet u voor de bouwlogistiek, in relatie tot de omgeving, gelet op de ligging van het project in een bestaande woonomgeving?

Antwoord: ……..

Vraag 2: Welke mogelijkheden ziet u met betrekking tot de netcongestie?

Antwoord: ……..

Vraag 3: Welke perceelindeling acht u het meest passend voor de onderhavige opdracht? Licht uw antwoord toe.
Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 4: Hoe kijkt u aan tegen de verdeling van de uitwerking van het UO?

Antwoord: ……..

Vraag 5: Welke risico's voorziet u bij de twee opties ten aanzien van de perceelverdeling? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen het opnemen van een stelpost voor de vaste inrichtingen binnen de opdracht van de bouwkundige aannemer? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u hierbij?

Antwoord: ……..

Vraag 7: Acht u de planning realistisch / haalbaar? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 8: Wat kan de opdrachtgever doen om de aanbesteding en het werk aantrekkelijker / minder belastend te maken? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 9: Wat zijn uw ervaringen, ziet u risico's of kansen?
heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 10: Acht u de gehanteerde referentieperiode van tien jaar voor de bovengenoemde ervaringseisen passend voor deze opdracht, of acht u een kortere referentieperiode (bijvoorbeeld vijf jaar) wenselijk? Graag uw antwoord motiveren.

Antwoord: ……..

Vraag 11: Wat vindt u van de geformuleerde geschiktheidseisen in relatie tot de opdracht? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 12: Wat vindt u van de beoogde selectiecriteria? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: ……..

Vraag 13: Wat zijn volgens u nog meer relevante selectiecriteria voor deze opdracht?

Antwoord: ……..

Vraag 14: Wat zijn volgens u belangrijke thema's om tijdens de dialoogrondes te bespreken?

Antwoord: ……..

Vraag 15: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot de wijze waarop de gunningscriteria worden uitgevraagd? Wat zou een goede invulling van de gunningscriteria kunnen zijn?

Antwoord: ……..