

## 50645-2026 - Konkurrencevilkår

**Belgien – Arkitektvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed – Renovatie van het oud bedrijventerrein N47 - Voortraject en voorbereiding - aanstellen studie bureau**

**OJ S 16/2026 23/01/2026**

**Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen - Meddelelse om ændring Tjenesteydelser**

### 1. Køber

---

#### 1.1. Køber

Officielt navn: Gemeente Zele

E-mail: [infrastructuur@zele.be](mailto:infrastructuur@zele.be)

Køberens retlige status: Lokal myndighed

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Generelle offentlige tjenesteydelser

### 2. Procedure

---

#### 2.1. Procedure

Titel: Renovatie van het oud bedrijventerrein N47 - Voortraject en voorbereiding - aanstellen studie bureau

Beskrivelse: Context en aanleiding Het bedrijventerrein N47 in Zele is een van de oudste bedrijventerreinen in de regio Dendermonde en vormt de belangrijkste tewerkstellingslocatie binnen de gemeente. Met meer dan 100 gevestigde bedrijven speelt het terrein een sleutelrol in de economische dynamiek van Zele als economisch knooppunt op de as Gent–Antwerpen. Ondanks deze belangrijke positie kampt het bedrijventerrein met een reeks structurele knelpunten: verouderde infrastructuur, versnipperde eigendomsstructuur, een lage beeldkwaliteit, een gebrekkige ruimtelijke samenhang, beperkte aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie, een suboptimaal mobiliteitsnetwerk, en een ontbrekende visie op parkbeheer. Een integrale herinrichting en herontwikkeling is dan ook noodzakelijk om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en te laten evolueren naar een klimaatneutraal bedrijventerrein. Doel van het voortraject Het voortraject wordt mede gefinancierd via een subsidie van VLAIO, en geeft uitvoering aan het Besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen. Het voortraject beoogt het ontwikkelen van een concreet plan van aanpak dat gedragen is door de betrokken actoren en dat richting geeft aan de latere heraanleg en het beheer van het terrein. Voor meer info over deze subsidie kan u terecht op <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/herontwikkeling-herinrichting-van-bedrijventerreinen>. Het voortraject bestaat uit: • een haalbaarheidsstudie waarin de technische, organisatorische, financiële en juridische knelpunten worden onderzocht en oplossingen worden voorgesteld; • een procesbegeleiding waarin de afstemming en samenwerking met de diverse stakeholders (onder andere eigenaars, bedrijven, gemeente Zele, VLAIO, VOKA, infrastructuurbeheerders, nutsmaatschappijen, ...) worden georganiseerd en ondersteund. De opdracht heeft daarbij expliciet tot doel om te komen tot: • een gedragen visie op de herinrichting (masterplan) van het terrein; • een plan van aanpak met financiële, juridische en organisatorische onderbouw; • een voorstel tot inrichting (bv. beeldkwaliteitsplan), inclusief aandacht voor vergroening, waterbeheer, energievoorziening en mobiliteit; • een voorstel voor het verdere beheer, samenwerking en procesorganisatie. Complexiteit en uitdagingen De herontwikkeling van het bedrijventerrein N47 is complex door onder meer: • de omvang en de ligging langs beide

zijden van de N47; • de hoge bezettingsgraad en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden; • de versnipperde eigendomsstructuur; • de afwezigheid van bestaande uitgifte-, beheer- en onderhoudsplannen; • de aanwezigheid van uiteenlopende functies (industrie, handel, wonen, vrijetijdsbesteding); • de verwevenheid met aanpalende woonkernen en het ontbreken van groenbuffers. Daarnaast moet het plan rekening houden met gewijzigde beleidskaders op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, verhoogde klimaatambities, en de noodzaak tot circulair en duurzaam ruimtegebruik. Finaliteit van de opdracht Het einddoel is te komen tot een bedrijventerrein dat: • klimaatneutraal is, met aandacht voor CO<sub>2</sub>-neutraliteit, vergroening, waterbuffering, hernieuwbare energie en biodiversiteit; • aangepast is aan de gevolgen van klimaatverandering en inzet op duurzaam ruimtegebruik; • een veilige, bereikbare en aantrekkelijke werklocatie vormt voor ondernemers, werknemers en bezoekers.

Identifikator for proceduren: 1b4aca27-42af-49a2-8848-b1b6a3d70191

Intern ID: PPP02F-1553/6008/2025/052

Udbudsprocedure: Udbud med forhandling/indkaldelse af tilbud med forudgående offentliggørelse

Proceduren er en hasteprocedure: nej

#### 2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelser

Primær klassifikation (cpv): 71200000 Arkitektvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed

#### 2.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Arr. Dendermonde (BE232)

Land: Belgien

#### 2.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Arr. Dendermonde (BE232)

Land: Belgien

#### 2.1.4. Generelle oplysninger

**Retsgrundlag:**

Direktiv 2014/24/EU

#### 2.1.6. Udelukkelsesgrunde

Kilder til grundlag for udelukkelse: Udbudsdokument

## 5. Delkontrakt

---

### 5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Renovatie van het oud bedrijventerrein N47 - Voortraject en voorbereiding - aanstellen studie bureau

Beskrivelse: Context en aanleiding Het bedrijventerrein N47 in Zele is een van de oudste bedrijventerreinen in de regio Dendermonde en vormt de belangrijkste tewerkstellingslocatie binnen de gemeente. Met meer dan 100 gevestigde bedrijven speelt het terrein een sleutelrol in de economische dynamiek van Zele als economisch knooppunt op de as Gent–Antwerpen. Ondanks deze belangrijke positie kampt het bedrijventerrein met een reeks structurele knelpunten: verouderde infrastructuur, versnipperde eigendomsstructuur, een lage beeldkwaliteit, een gebrekkige ruimtelijke samenhang, beperkte aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie, een suboptimaal mobiliteitsnetwerk, en een ontbrekende visie op parkbeheer. Een integrale herinrichting en herontwikkeling is dan ook noodzakelijk om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en te laten evolueren naar een klimaatneutraal bedrijventerrein. Doel van het voortraject Het voortraject wordt mede gefinancierd via een

subsidie van VLAIO, en geeft uitvoering aan het Besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen. Het voortraject beoogt het ontwikkelen van een concreet plan van aanpak dat gedragen is door de betrokken actoren en dat richting geeft aan de latere heraanleg en het beheer van het terrein. Voor meer info over deze subsidie kan u terecht op <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/herontwikkeling-herinrichting-van-bedrijventerreinen>. Het voortraject bestaat uit: • een haalbaarheidsstudie waarin de technische, organisatorische, financiële en juridische knelpunten worden onderzocht en oplossingen worden voorgesteld; • een procesbegeleiding waarin de afstemming en samenwerking met de diverse stakeholders (onder andere eigenaars, bedrijven, gemeente Zele, VLAIO, VOKA, infrastructuurbeheerders, nutsmaatschappijen, ...) worden georganiseerd en ondersteund. De opdracht heeft daarbij expliciet tot doel om te komen tot: • een gedragen visie op de herinrichting (masterplan) van het terrein; • een plan van aanpak met financiële, juridische en organisatorische onderbouw; • een voorstel tot inrichting (bv. beeldkwaliteitsplan), inclusief aandacht voor vergroening, waterbeheer, energievoorziening en mobiliteit; • een voorstel voor het verdere beheer, samenwerking en procesorganisatie. Complexiteit en uitdagingen De herontwikkeling van het bedrijventerrein N47 is complex door onder meer: • de omvang en de ligging langs beide zijden van de N47; • de hoge bezettingsgraad en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden; • de versnipperde eigendomsstructuur; • de afwezigheid van bestaande uitgifte-, beheer- en onderhoudsplannen; • de aanwezigheid van uiteenlopende functies (industrie, handel, wonen, vrijetijdsbesteding); • de verwevenheid met aanpalende woonkernen en het ontbreken van groenbuffers. Daarnaast moet het plan rekening houden met gewijzigde beleidskaders op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, verhoogde klimaatambities, en de noodzaak tot circulair en duurzaam ruimtegebruik. Finaliteit van de opdracht Het einddoel is te komen tot een bedrijventerrein dat: • klimaatneutraal is, met aandacht voor CO<sub>2</sub>-neutraliteit, vergroening, waterbuffering, hernieuwbare energie en biodiversiteit; • aangepast is aan de gevolgen van klimaatverandering en inzet op duurzaam ruimtegebruik; • een veilige, bereikbare en aantrekkelijke werklocatie vormt voor ondernemers, werknemers en bezoekers.

Intern ID: 2025/052\_1

#### **5.1.1. Formål**

Kontraktens hovedformål: Tjenesteydelse

Primær klassifikation (cpv): 71200000 Arkitektvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed

Supplerende klassifikation (cpv): 71200000 Arkitektvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed

#### **5.1.2. Udførelsessted**

Postadresse: Markt 50

By: ZELE

Postnummer: 9240

Landsdel (NUTS): Arr. Dendermonde (BE232)

Land: Belgien

Yderligere oplysninger: Industriepark N47

#### **5.1.3. Anslået varighed**

Anden varighed: Ukendt

#### **5.1.6. Generelle oplysninger**

**Reserveret deltagelse:**

Deltagelse uden forbehold.

Navnene på og de faglige kvalifikationer for det personale, der skal udføre kontrakten, skal angives: Ikke påkrævet  
Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler  
Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): ja

#### 5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Udbudsdokument

##### **Oplysninger om den anden fase i en procedure, der afvikles i to faser:**

Mindsteantallet af ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren: 3  
Køberen forbeholder sig retten til at tildele kontrakten på grundlag af de indledende tilbud uden yderligere forhandlinger

#### 5.1.10. Tildelingskriterier

##### **Kriterium:**

Type: Omkostninger

Beskrivelse: Prijs

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 40

##### **Kriterium:**

Type: Kvalitet

Beskrivelse: Kwaliteit en onderbouwing van het voorgestelde transitieplan

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 30

##### **Kriterium:**

Type: Kvalitet

Beskrivelse: Coherentie, haalbaarheid en meerwaarde van het voorgestelde participatieproces

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 20

##### **Kriterium:**

Type: Kvalitet

Beskrivelse: Inpasbaarheid in relevante beleids- en subsidiekaders

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Vægtning (pointantal, præcis)

Tildelingskriterium talværdi: 10

#### 5.1.11. Tilbudsdokumenter

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://cloud.3p.eu/Downloads/210/7514>

#### 5.1.12. Tilbudsvilkår

##### **Vilkår for proceduren:**

Den påtænkte dato for afsendelse af opfordringerne til at afgive tilbud: 19/03/2026

##### **Vilkår for indgivelse:**

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://www.publicprocurement.be>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: nederlandsk

Elektronisk katalog: Ikke tilladt

Alternative tilbud: Ikke tilladt

Frist for modtagelse af anmodninger om deltagelse: 29/01/2026 10:00:00 (UTC+01:00)  
centraleuropæisk tid, vesteuropæisk sommertid

##### **Betingelser for kontraktens udførelse:**

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet beskæftigelse: Nej

Elektronisk fakturering: Påkrævet  
Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: nej  
Der vil blive anvendt elektronisk betaling: nej

#### 5.1.15. Teknikker

##### **Rammeaftale:**

Ingen rammeaftale

##### **Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:**

Intet dynamisk indkøbssystem

#### 5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Raad van State - afdeling bestuursrechtspraak

Oplysninger om klagefrister: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State - afdeling bestuursrechtspraak

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren: D.D.S.-KDV

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Raad van State - afdeling bestuursrechtspraak

Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse: Gemeente Zele

## 8. Organisationer

---

### 8.1. ORG-0001

Officielt navn: Gemeente Zele

Registreringsnummer: GEM

Postadresse: Markt 50

By: Zele

Postnummer: 9240

Landsdel (NUTS): Arr. Dendermonde (BE232)

Land: Belgien

Enhed: Eric Van Holewinckel

E-mail: [infrastructuur@zele.be](mailto:infrastructuur@zele.be)

Telefon: +32 52459840

Fax: +32 52459818

Internetadresse: <http://www.zele.be/>

##### **Denne organisations roller:**

Køber

Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse

### 8.1. ORG-0002

Officielt navn: D.D.S.-KDV

Registreringsnummer: BE 0207.087.872

Postadresse: Bevrijdingslaan 201

By: Dendermonde

Postnummer: 9200

Landsdel (NUTS): Arr. Dendermonde (BE232)

Land: Belgien

Enhed: Bart Roels

E-mail: [bart.roels@dds-streekregisseurs.be](mailto:bart.roels@dds-streekregisseurs.be)

Telefon: +32 494645289

Internetadresse: <http://www.dds-verko.be/>

##### **Denne organisations roller:**

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren

#### 8.1. ORG-0003

Officielt navn: Raad van State - afdeling bestuursrechtspraak

Registreringsnummer: BE 0931.814.266

Postadresse: Wetenschapsstraat 33

By: Brussel

Postnummer: 1040

Landsdel (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: Belgien

E-mail: [info@raadvanstate.be](mailto:info@raadvanstate.be)

Telefon: +32 22349611

Internetadresse: <http://www.raadvst-consetat.be/>

##### **Denne organisations roller:**

Organisation med ansvar for klager

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

#### 8.1. ORG-0004

Officielt navn: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registreringsnummer: BE 0475.480.736

By: Antwerpen / Anvers

Postnummer: 2000

Landsdel (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Land: Belgien

E-mail: [info@3p.eu](mailto:info@3p.eu)

Telefon: +32 3 294 30 51

##### **Denne organisations roller:**

Udbudssystemleverandør

#### 8.1. ORG-0005

Officielt navn: FPS Policy and Support

Registreringsnummer: BE 0671.516.647

By: Brussels

Postnummer: 1000

Landsdel (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: Belgien

E-mail: [e.proc@publicprocurement.be](mailto:e.proc@publicprocurement.be)

Telefon: +32 2 740 80 00

##### **Denne organisations roller:**

TED eSender

## 10. Ændring

---

Udgave af den foregående bekendtgørelse, der skal ændres

:

bf3beac0-932d-49bc-89a2-4ab3f47c3ad4-01

Hovedårsagen til ændringen

:

Ajourførte oplysninger

Beskrivelse

:

De opdrachtdocumenten zijn aangepast op 21/01/26.

#### 10.1. **Ændring**

Afsnitsidentifikator: PROCEDURE

### **Oplysninger om bekendtgørelsen**

---

Bekendtgørelsens ID: 5a0c15c7-5383-4623-9dab-2b23a8aca7c0 - 01

Formulartype: Konkurrencevilkår

Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Bekendtgørelsesundertype: 16

Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 21/01/2026 00:00:00 (UTC+01:00) centraleuropæisk tid, vesteuropæisk sommertid

Dato for afsendelse af bekendtgørelsen (eSender): 21/01/2026 00:00:00 (UTC+01:00) centraleuropæisk tid, vesteuropæisk sommertid

Bekendtgørelsens officielle sprog: nederlandsk

Bekendtgørelsesnummer: 50645-2026

EUT-S-nummer: 16/2026

Offentliggørelsesdato: 23/01/2026