

Marktconsultatiedocument

Marktconsultatiedocument horecaondernemer Koekamp

Datum 21-5-2025

Colofon

Opdrachtnaam	:	Marktconsultatiedocument horecaondernemer Koekamp
Versienummer	:	Versie 1, Definitief
Auteur	:	MG
Sjabloon versie	:	1.0

Inhoudsopgave

Begripsbepalingen	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van de marktconsultatie.....	2
1.2 Doelgroep.....	2
1.3 Leeswijzer	2
1.4 Bijlagen	2
2 Informatie over de opdracht	3
2.1 Aanbestedende dienst.....	3
2.1.1 Organisatie	3
2.1.2 Organisatiestructuur	4
2.2 Opgave.....	4
2.3 Welke vragen heeft de Aanbestedende Dienst?	4
3 Marktconsultatieprocedure.....	4
3.1 Deelname.....	4
3.2 Planning.....	5
3.3 Nadere inlichtingen	5
3.4 Indienen antwoorden.....	5
3.5 Rapportage.....	5
4 Overige bepalingen en voorwaarden	6

Begripsbepalingen

Begrip	Definitie
Aanbestedende dienst	Staatsbosbeheer
Aanbestedingswet 2012	Wet van 1 juli 2016, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen (Aanbestedingswet 2012), Stb. 2016, 243, inclusief wijzigingen daarvan.
Marktconsultatie	Marktconsultatie Het bevragen van de markt over een specifiek onderwerp met als doel informatie te vergaren. Deze informatie gebruikt de Aanbestedende Dienst mogelijk in een aanbestedingsprocedure.
Nota van Inlichtingen	Document dat de antwoorden op vragen van Inschrijvers bevat, evenals eventuele wijzigingen van de Aanbestedingsleidraad en/of andere Aanbestedingsstukken. De Nota('s) van Inlichtingen maakt (maken) onderdeel uit van de Aanbestedingsdocumenten en prevaleert (prevaleren) bij tegenstrijdigheden boven de Aanbestedingsleidraad en de daarbij behorende Bijlagen.
Programma van Eisen	Het Programma van Eisen bestaat uit eisen aan de Inschrijver(s) en Opdracht zoals opgenomen in een separate bijlage welke integraal onderdeel uitmaakt van de Aanbestedingsleidraad.
Rechtsgeldig ondertekenen	De ondertekening is rechtsgeldig wanneer de ondertekening overeenkomt met de tekeningsbevoegdheid zoals opgenomen in het uittreksel bij het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van het land waar uw onderneming gevestigd is.
Bijlagen	Elk document met in de titel "Bijlage" dat u vindt bij dit Marktconsultatiedocument. Een Bijlage is onderdeel van het Marktconsultatiedocument.

1 Inleiding

Staatsbosbeheer zoekt voor de volledige exploitatie van een nieuw te ontwikkelen horecagelegenheid op de Koekamp in Den Haag een creatieve ondernemer die, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer, de rol van gastheer op de Koekamp met enthousiasme gaat vervullen. Staatsbosbeheer wenst door middel van een open marktconsultatie inzicht te krijgen in de markt, zodat tijdens de aanbesteding de vraagstelling optimaal is afgestemd op de potentie in de markt.

1.1 Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie wenst Staatsbosbeheer verschillende belangstellende partijen te raadplegen en interesse peilen over de invulling van een nieuwe horecagelegenheid op de Koekamp in Den Haag. Met de kennis die met deze marktconsultatie wordt vergaard beoogt Staatsbosbeheer in de aanbestedingsprocedure een juiste vraagstelling te kunnen formuleren.

Het doel van dit marktconsultatiedocument is:

- 1) De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht
- 2) Interesse peilen bij de markt voor de deelname aan de selectie voor een horecaondernemer ten behoeve van een nieuwe horecagelegenheid op de Koekamp in Den Haag
- 3) Informatie ophalen om het proces wat moet leiden tot de selectie van een horecaondernemer, zo effectief mogelijk in te richten
- 4) De eigen uitgangspunten en aannames toetsen
- 5) De eigen ideeën en oplossingsrichtingen toetsen
- 6) Inzicht te verkrijgen in beschikbare interesse en ervaring in het aanbod
- 7) Een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van ondernemers

1.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op horecaondernemers en/of brancheorganisaties die mee willen helpen, zelfstandig of in samenwerking met anderen, om een nieuwe horecaondernemer te selecteren voor de Koekamp.

1.3 Leeswijzer

In dit document beschrijven we de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen. Achtereenvolgens beschrijven we in dit document de opgave en visie van Staatsbosbeheer en het proces van de marktconsultatie.

1.4 Bijlagen

Bijlage 1 Programma van eisen

Bijlage 2 Vragenlijst

2 Informatie over de opdracht

2.1 Aanbestedende dienst

De gegevens van de Aanbestedende dienst zijn:

Naam organisatie:	Staatsbosbeheer
Adres:	Smallepad 5
Postcode:	3811 MG
Plaats:	Amersfoort
Website:	www.staatsbosbeheer.nl

2.1.1 Organisatie

Staatsbosbeheer beschermt en ontwikkelt het kenmerkende groene erfgoed van Nederland. Wij zijn erop gericht dat huidige en toekomstige generaties de vele belangrijke waarden van natuur kunnen beleven, in balans met het duurzaam benutten van onze gebieden met de samenleving.

Staatsbosbeheer is een Rechtspersoon met wettelijke taak (RWT). De organisatie is bij wet ingesteld en als zodanig een zelfstandig bestuursorgaan van de Rijksoverheid, ressorterend binnen het domein van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De wettelijke taak is het beheren en duurzaam tot maatschappelijk nut brengen van de toevertrouwde terreinen. Deze taak is geborgd in de Wet Verzelfstandiging Staatsbosbeheer (1998). Staatsbosbeheer heeft een brede maatschappelijke rol en is te karakteriseren als een groen nutsbedrijf.

Veerkracht en verbinding; dat is de titel van het Ondernemingsplan van Staatsbosbeheer voor de periode 2020-2025. Die titel verwijst naar de rol die Staatsbosbeheer kan en wil spelen in de uitdagingen waar Nederland voor staat: klimaatadaptatie, energietransitie, woningbouw, de stikstofopgave en verduurzaming in de landbouw.

Als grootste terreinbeheerder draagt Staatsbosbeheer graag bij aan een aanpak die Nederland ook voor de toekomst verzekert van een groenere en natuurlijke omgeving waar iedereen gezond en veilig kan leven en werken.

Die ambitie hebben we vertaald naar 5 prioriteiten en doelen voor de komende vijf jaar:

- **Biodiversiteit en Natura 2000**
In 2025 staat de natuur in Nederland er beter voor. De condities zijn verbeterd, in het bijzonder die van Natura 2000-gebieden. Er staat 2.500 ha nieuw bos en eenzelfde omvang aan veengebieden gaan we vernatten. Beide zijn cruciaal voor de biodiversiteit, maar ook noodzakelijk als bijdrage aan de beperking van de effecten van klimaatverandering.
- **Zinvol werk**
Concrete prioriteit is ook dat we nog meer mensen uit kwetsbare groepen zinvol werk gaan bieden in het groen en dat we zo de maatschappelijke en verbindende rol van natuur nog zichtbaarder maken.
- **Klimaat**
De aanleg van bos en vernatting van veen dragen bij aan het vastleggen van CO₂. Duurzaam gebruik van natuurlijke grondstoffen ondersteunt de ontwikkeling naar een gezonde, circulaire samenleving. Denk aan (ecosysteem)diensten als hout, biograndstoffen, en verbetering van lucht, bodem en drinkwater.

- **Natuur inclusieve landbouw**

Een circulaire samenleving vraagt ook om betere rangschikking van functies. In 2025 zijn natuur en landbouw meer met elkaar verbonden. Staatsbosbeheer stelt 4.000 hectare grond beschikbaar om een transitie naar natuur inclusieve landbouw te faciliteren.

- **Topnatuur**

En natuurlijk laten we in 2025 nóg meer mensen genieten van onze topnatuur. Via activiteiten voor kinderen, maar vooral in nationale parken die nog beter beleefbaar en bereikbaar zullen zijn. En voor de stedelingen werken we aan een groene metropool.

2.1.2 Organisatiestructuur

Bij Staatsbosbeheer werken 1.270 medewerkers. De algehele leiding van Staatsbosbeheer is in handen van de directeur, Het hoofdkantoor is gevestigd in Amersfoort.

Staatsbosbeheer bestaat uit een centrale directie en twaalf provinciale eenheden. De provinciale organisatie - de 'buitenorganisatie' - is de spil van Staatsbosbeheer. Deze bestaat uit een provinciehoofd, soms een gebiedsmanager, een of meerdere teamleiders, boswachters en medewerkers beheer. Zij worden ondersteund door de landelijke staf.

Voor meer informatie wordt verwezen naar onze website: <https://www.staatsbosbeheer.nl/over-staatsbosbeheer>

2.2 Opgave

Staatsbosbeheer werkt op dit moment aan de ontwikkeling en realisatie van een poort naar het Nationaal Park Hollandse Duinen op de Koekamp. Dit is een onderdeel van het programma 'Stadsentrees' van de gemeente Den Haag. De ontwikkeling omvat een publieksvriendelijk paviljoen waarbinnen 3 functies worden ondergebracht, t.w. een bezoekerscentrum, kleinschalige horeca en een kantoor/werkschuur voor Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zoekt voor de volledige exploitatie van de horeca een creatieve ondernemer die, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer, de rol van gastheer op de Koekamp met enthousiasme gaat vervullen.

De opgave staat uitgebreid beschreven in het programma van eisen (bijlage 1). Hierin kunt u lezen wat de ontwikkeling op de Koekamp omvat, welke ontwikkeling is gewenst en welke criteria hierop van toepassing zijn.

2.3 Welke vragen heeft de Aanbestedende Dienst?

Staatsbosbeheer heeft verschillende vragen. De vragenlijst is met zorg opgesteld en is als bijlage 2 bijgevoegd.

3 Marktconsultatieprocedure

In dit hoofdstuk leest u alles over de procedure van de Marktconsultatie. U krijgt een overzicht van de planning. Elke stap lichten we vervolgens kort toe. U leest in dit hoofdstuk ook hoe u vragen stelt.

3.1 Deelname

Iedere belangstellende ondernemer mag deelnemen aan deze Marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie is vrijblijvend.

Bij deze Marktconsultatie gaat het om de voorgenomen selectie van een horecaondernemer.

De Marktconsultatie is uitgezet bij een aantal regionale en landelijke horecaorganisaties met ervaring met soortgelijke exploitaties en is gepubliceerd op 21 mei 2025 op www.staatsbosbeheer.nl/horecakoekamp.

3.2 Planning

Omschrijving activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	21 mei 2025
Uiterste datum voor het stellen van vragen ter verduidelijking van de procedure	28 mei 2025
Publicatie nota van inlichtingen marktconsultatie	11 juni 2025
Uiterste datum voor het indienen van de beantwoording van de vragen uit bijlage 2	23 juni 2025
Publicatie eindrapportage	7 juli 2025

Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De bovenbeschreven planning is derhalve indicatief, behoudens voor waar het betreft het uiterste tijdstip voor het indienen van de beantwoording van de vragen.

3.3 Nadere inlichtingen

Vragen over deze marktconsultatie en alle daarbij behorende documenten kunnen schriftelijk via email worden gesteld aan m.degast@staatsbosbeheer.nl o.v.v. Ontwikkeling horecapaviljoen Koekamp. Mondeling of via een andere weg gestelde vragen worden niet beantwoord.

Staatsbosbeheer verzoekt de deelnemers nadrukkelijk vragen éénduidig te formuleren, één vraag per regel te stellen en indien van toepassing te verwijzen naar het betreffende hoofdstuk en paragraaf. Vragen moeten neutraal geformuleerd zijn, dus niet identificeerbaar met de afzender.

Naar aanleiding van de gestelde vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld welke overeenkomstig bovenstaande planning aan alle gegadigden wordt toegestuurd. Het uiterste tijdstip van de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen is eveneens aangegeven in de planning.

Alle communicatie en correspondentie met betrekking tot - en gedurende de marktconsultatie, geschiedt via email. Het is niet toegestaan over de marktconsultatie te communiceren met andere medewerkers/functionarissen van Staatsbosbeheer of andere betrokkenen.

3.4 Indienen antwoorden

Wij nodigen geïnteresseerde marktpartijen uit om mee te werken aan deze marktconsultatie door de vragen in bijlage 2 van dit marktconsultatiedocument te beantwoorden. Indien u op bepaalde vragen geen antwoord wenst te geven verzoeken wij u dit te motiveren.

3.5 Rapportage

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage. Alle partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie ontvangen een eindrapportage. In de eindrapportage worden door deelnemende marktpartijen vermelde vertrouwelijke antwoorden of oplossingsrichtingen niet verwerkt, zulks naar het oordeel van Staatsbosbeheer of expliciet vermeld door de geïnteresseerden.

4 Overige bepalingen en voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn de volgende overige voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een openbare consultatieronde
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot deelname aan een mogelijke vervolprocedure
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden of inschrijvers in het kader van mogelijke vervolgtrajecten
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolprojecten. Evenmin worden marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten
- Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt
- Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens Staatsbosbeheer ontleen
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door Staatsbosbeheer. Ook wordt er geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van de marktconsultatie
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat ze geen enkele aanspraak maken op het gebied van auteursrecht op de door hen aangeleverde informatie. Staatsbosbeheer beschikt vrijelijk over de informatie en kan het zowel intern als extern gebruiken
- Deze marktconsultatie zal uitsluitend in de Nederlandse taal worden gevoerd
- Staatsbosbeheer is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het uitgeven van de grond, waarop de marktconsultatie betrekking heeft
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd
- Staatsbosbeheer behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken
- Staatsbosbeheer behoudt zich het recht voor de in dit document opgenomen planningen tussentijds te wijzigen. Zij zal bij wijziging de deelnemers op de hoogte stellen
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.