

Marktconsultatie:

Exploitatie padelcentrum gemeente Noord-Beveland



Opstellers:

Gemeente Noord-Beveland

Karel

Kenmerk: K011738

Datum : 4 december 2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Communicatie.....	3
1.3. Procedure.....	4
1.4. Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	4
1.5. Vervolg van het proces	5
2. Exploitatie padelcentrum.....	6
2.1. Inleiding en opdracht	6
2.2. Vragenlijst	7

Niets van deze uitgave mag worden veeelvoudigd en / of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van zowel de aanbestedende dienst als Karel.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gemeente Noord-Beveland is voornemens om een padelcentrum met fitness te bouwen. De gemeente investeert in de bouw en zoekt een commerciële marktpartij voor de exploitatie van padel, horeca en fitness. Hierbij blijft de gemeente eigenaar van het gebouw en de inrichting (inclusief de padelbanen maar exclusief de fitness). De exploitant is verantwoordelijk voor horeca, fitness, programmering en het gebruik van de sportaccommodatie.

De ontwikkeling van het padelcentrum vindt plaats in nauwe samenhang met het bestaande verenigingsleven op Noord-Beveland. De drie tennisverenigingen (LTC Noord-Beveland, TC Slagvast en TC Colijnsplaat) trekken gezamenlijk op en hebben een intentieovereenkomst gesloten waarin zij aangeven samen te willen werken richting één centrale indoor padelfaciliteit in Kortgene.

Deze verenigingen behouden een belangrijke maatschappelijke rol in het gebruik van het toekomstige padelcentrum. De exploitant krijgt hiermee te maken met een extra opgave: het faciliteren van een gezonde samenwerking tussen commerciële exploitatie en verenigingssport. Dit vormt een relevant aandachtspunt voor de markt om op te reageren. Meer informatie omtrent de opdracht staat in hoofdstuk 2.

Deze marktconsultatie wordt door gemeente Noord-Beveland (hierna: aanbestedende dienst) uitgevoerd ter voorbereiding op een mogelijk te starten aanbestedingstraject. Dit project zit op dit moment in de voorbereidingsfase.

De aanbestedende dienst wil optimaal gebruik maken van de kennis en kunde die beschikbaar is in de markt. Om ervoor te zorgen dat er een passende aanbesteding in de markt gezet wordt, ziet de aanbestedende dienst een marktconsultatie als een meerwaarde.

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden en voorwaarden van marktpartijen rondom de exploitatie van een nog te bouwen padelcentrum met fitness en horeca gelegenheid in Kortgene.

1.2. Communicatie

De marktconsultatie wordt digitaal uitgezet via TenderNed.

Aanspreekpunt aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst wordt bij de aanbesteding begeleid door **Karel**. Adviespartner voor inkoop- en contractmanagement.

De contactpersoon namens de aanbestedende dienst is:

Mevrouw M. Antens

Communicatie tijdens de aanbestedingsprocedure dient uitsluitend digitaal te verlopen via TenderNed.

Voertaal

De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands. Alle informatie die door de deelnemer wordt ingediend tijdens de marktconsultatie dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Met



uitzondering van productspecificaties die in een andere taal zijn opgesteld. De gemeente kan om een vertaling vragen indien gewenst.

1.3. Procedure

Deze marktconsultatie is op 4 december 2025 gepubliceerd op TenderNed met kenmerk K011738. Als u op basis van dit document geïnteresseerd bent om deel te nemen aan de marktconsultatie, verzoeken wij u vriendelijk om de vragenlijst (zie Bijlage A) in te vullen en de volledig ingevulde vragenlijst via de berichtenmodule van TenderNed te retourneren. De uiterste datum voor het indienen van antwoorden is **15 december 2025 voor 12:00 uur**.

Indien de antwoorden daartoe aanleiding geven kan de aanbestedende dienst ervoor kiezen om marktpartijen uit te nodigen voor een (digitaal) gesprek ter toelichting op de gegeven antwoorden. Eventuele gesprekken vinden plaats op donderdag 18 december 2025.

Het is aan de aanbestedende dienst om te bepalen welke marktpartijen er worden uitgenodigd voor een gesprek. Indien overgegaan wordt tot een aanbesteding wordt een geanonimiseerd verslag van deze marktconsultatie gepubliceerd als bijlage bij de aankondiging van de aanbesteding. De inhoud van het verslag wordt niet vooraf in concept met deelnemende partijen afgestemd.

1.4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Naast de elders vermelde voorwaarden en bepalingen in dit document zijn op deze marktconsultatie de volgende overige voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een consultatieronde;
- Het staat de aanbestedende dienst vrij om de marktconsultatie om welke reden dan ook te beëindigen;
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden in het kader van mogelijke vervolgtrajecten;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgprojecten. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van - of bevoorrecht in - mogelijke vervolgtrajecten;
- Marktpartijen (inclusief partijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens gemeente 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 gemeente;



- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in de door de aanbestedende dienst nader uit te werken stukken;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- De aanbestedende dienst is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisering en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- De bevindingen van deze marktconsultatie zullen worden gepubliceerd bij de aankondiging van de aanbesteding. De aanbestedende dienst bepaalt zelf wat zij met de reacties/informatie doet. Op haar rust niet de verplichting te motiveren waarom zij bepaalde reactie/informatie wel of niet in de aanbestedingsdocumenten verwerkt;
- De aan u verstrekte documenten en informatie dient u vertrouwelijk te behandelen;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband met deze marktconsultatie worden niet gehonoreerd;
- De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- Met het indienen van de antwoorden op de vragen verleent u medewerking aan een eventueel gesprek en toestemming om de door u verstrekte informatie en/of gegevens te gebruiken, met inachtneming van hetgeen hierboven is genoemd omtrent vertrouwelijkheid;
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

1.5 Vervolg van het proces

De uitkomsten van de marktconsultatie worden geanalyseerd en samengevat in een advies aan het college en de gemeenteraad. Deze terugkoppeling vormt een belangrijk moment in het besluitvormingsproces: op basis hiervan bepaalt de gemeenteraad welke richting wordt meegegeven voor de definitieve aanbesteding van de exploitatie.

De marktconsultatie heeft daarmee een oriënterend en informerend karakter. De verkregen inzichten worden gebruikt om:

- De uitvraag nauwkeuriger af te stemmen op de marktcapaciteit en -interesse;
- Realistische varianten vast te stellen (aantal banen en omvang fitness);
- De samenwerking met verenigingen en maatschappelijke functies te concretiseren;
- Financiële en contractuele kaders voor de exploitatie scherper te formuleren.

Na de besluitvorming door de gemeenteraad wordt de formele aanbestedingsprocedure opgestart.



2. Exploitatie padelcentrum

2.1 Inleiding en opdracht

Gemeente Noord-Beveland is voornemens om een padelcentrum met fitness te bouwen. De gemeente investeert in de bouw en zoekt een commerciële marktpartij voor de exploitatie van padel, horeca en fitness. Hierbij blijft de gemeente eigenaar van het gebouw en de inrichting (inclusief de padelbanen maar exclusief de fitness). De exploitant is verantwoordelijk voor horeca, fitness, programmering en het gebruik van de sportaccommodatie.

Het beoogde plan is dat er minstens 4 padelbanen worden gerealiseerd plus fitnessruimte van ca. 200 m². De exploitant betaald hiervoor huur op basis van kapitaallasten (er is geen winst voor de gemeente). De huurprijs wordt bepaald nadat de bouwkosten inzichtelijk zijn gemaakt en de meerjarenonderhoudsplanning voor 40 jaar zijn gemaakt voor de Total Cost of Ownership. Het uitgangspunt is een kostprijsdekkende huur.

Aangezien het padelcentrum nog gebouwd gaat worden, neemt de exploitant ook deel in het bouwteam voor afstemming over de inrichting en exploitatie-aspecten. De exploitant heeft hierin een adviserende rol voor een efficiënt gebouw met optimale bouwkosten. De gemeente blijft eindverantwoordelijk voor ontwerp en realisatie.

Voordat de aanbestedingsstrategie wordt bepaald, gaat de gemeente een marktconsultatie uitzetten om de markt te bevragen.

De feedback en inzichten die tijdens deze marktconsultatie worden verkregen, kunnen worden gebruikt om de aanbestedingsdocumenten verder te verfijnen.

Naast de commerciële exploitatie van padel, fitness en horeca heeft het padelcentrum een maatschappelijke functie. Het centrum vervangt het huidige clubhuis van LTC Noord-Beveland en moet ruimte bieden voor verenigingsactiviteiten, ontmoeting en sportstimulering.

Marktpartijen wordt nadrukkelijk gevraagd om mee te denken over:

- Het vormgeven van samenwerking met de drie tennisverenigingen;
- Het borgen van een gastvrije en toegankelijke sportomgeving;
- Het faciliteren van reserveringsstromen voor zowel leden, groepen als vrije gebruikers;
- Het stimuleren van sportdeelname in de gemeente (padel, fitness, jeugd, senioren).

Hoewel dit geen harde eisen zijn in de marktconsultatie, worden deze punten meegenomen bij de latere aanbesteding en dienen marktpartijen inzicht te geven in hun visie hierop.

De gemeente hecht waarde aan een open, transparante en constructieve samenwerking tussen exploitant en verenigingen. Een toekomstbestendige exploitatie vraagt om goede afstemming over reserveringen, doelgroepen, sportparticipatie en het gebruik van het clubhuis in het centrum. De wijze waarop marktpartijen dit willen organiseren, wordt dan ook uitdrukkelijk uitgevraagd in deze marktconsultatie.

2.2 Vragenlijst

De gemeente heeft de vragen uiteengezet in een vragenlijst, welke te vinden is in bijlage A.

Deelnemers aan deze marktconsultatie kunnen de vragenlijst invullen en voor **maandag 15 december 2025 12:00 uur** insturen via de berichtenbox in TenderNed.

