

8 april 2026

**Marktconsultatievragen voor De Nieuwe Hateboer n.a.v. concept ambitiedocument
Sportcentrumlaan: Centrale sportvoorziening 'Inspannen en ontspannen in het groen'.**

1. Inleiding

In het ambitiedocument worden de gemeentelijke beleidsambities en kaders voor de ontwikkeling van het gebied beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie deelprojecten:

1. **Sport en bewegen:** de ontwikkeling van sportfaciliteiten aan de westelijke zijde van het gebied zoals aangegeven in het ambitiedocument;
2. **De Nieuwe Hateboer:** het aantrekken van een private partij voor het voormalig zwembadgebouw De Nieuwe Hateboer en omliggende gronden;
3. **Natuur:** de ontwikkeling van natuur en het aansluiten op ecologische structuren aan de oostelijke zijde, de bufferzone en Schwienswei.

Voor de ontwikkeling van de sportfaciliteiten alsmede de natuur loopt de planning later in de tijd vanwege de benodigde overleggen met stakeholders en ontwikkelpartijen.

De opgave voor De Nieuwe Hateboer is al wel aan bod. Doel is om voor de lange termijn een private partij aan te trekken voor de toekomstige invulling van De Nieuwe Hateboer die passend is bij de ambities van inspannen en ontspannen in het groen. Daarbij wordt gevraagd aan marktpartijen op welke wijze zij een mogelijkheid zien om het doelgroepen- en instructiezwemmen te behouden. Voor de periode tot en met december 2026 heeft het college een overbruggingskrediet beschikbaar gesteld voor het openhouden van De Nieuwe Hateboer voor doelgroepen- en instructiezwemmen. Door een marktconsultatie te starten met het ambitiedocument als basis, wordt duidelijk wat de mogelijkheden zijn voor De Nieuwe Hateboer vanaf eind 2026. Daarnaast is de inpassing van het (her)ontwikkelde gebouw een onderdeel van de verdere invulling en vormgeving van het sportpark, en staat deze eveneens in relatie tot de natuurontwikkeling in het totale plangebied.

2. Open marktconsultatie

Het is wenselijk om zo veel mogelijk private partijen de kans te geven te reageren op het ambitiedocument. Er zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd in het ambitiedocument die kaders bepalen voor de consultatie. Om de marktconsultatie een open karakter te geven worden de vragen voor de marktconsultatie zo gepositioneerd dat private partijen aan kunnen geven waar zij ontwikkelkansen zien, ook daar waar in het ambitiedocument niet in is voorzien.

Kaders die niet ter discussie staan:

- Een aanvullend aanbod breed gerelateerd aan sport en bewegen dat zich onderscheidt met een eigen profiel door de aangeboden activiteiten, faciliteiten en connectie met de natuur ten opzichte van andere sportlocaties in de gemeente. Verplaatsing van aanbod naar de ESCS locatie vanuit elders in de gemeente is een optie.
- Sportpark van circa 8 hectare; een (her)ontwikkeling van het gebouw van De Nieuwe Hateboer moet deze opgave niet onmogelijk maken c.q. ernstig inperken.
- Nieuwe natuur van circa 16 hectare en aansluiting daarvan aan de Schwienswei; een (her)ontwikkeld zwembad en opstallen kan geen negatief effect hebben op de aanwezige ecologische- en natuurwaarden.
- Het behouden van de zwemvoorziening voor doelgroepen- en instructiezwemmen.
- De gemeentelijke bijdrage voor doelgroepen- en instructiezwemmen blijft zo laag mogelijk, met behoud van toegankelijkheid en kwaliteit.
- De gemeentelijke bijdrage niet bedoeld is voor recreatief en verenigingszwemmen.
- De exploitatie wordt door een private partij zelfstandig en commercieel gedragen.
- Een aanvullend aanbod biedt geen ruimte voor de ontwikkeling van grootschalige voorzieningen met bovenregionale aantrekkingskracht.
- Bij toekomstige invulling is aandacht voor piekbelasting van het gebied (bijvoorbeeld bij parkeren) in combinatie met het gebruik voor verenigingssport.
- Er is ruimte voor ondersteunende horeca, als die complementair is aan de commerciële horeca op het sportpark.

3. Marktconsultatievragen

De vragen worden ingedeeld in meerdere categorieën waarin de gestelde kaders zijn meegenomen in de vraagstelling:

1. Gebruik van bestaande gebouw De Nieuwe Hateboer
2. Nieuwbouw De Nieuwe Hateboer
3. Ruimtelijke inpassing
4. Exploitatiemodel en doelgroepen
5. Financiering en voorwaarden
6. Aanvullend
7. Kansen die bewegen in de natuur faciliteren.
8. Out of the box

1. *Gebruik van bestaande gebouw De Nieuwe Hateboer*

De gemeente gaat uit van (her)ontwikkelen door de private partij. Als dit in uw voorstel niet mogelijk is dan dient u dat aan te geven met onderbouwing.

- a. Technische haalbaarheid: In hoeverre beperkt de huidige constructie van het gebouw u in het realiseren van hetgeen u nodig heeft voor een succesvolle businesscase?
- b. Herbestemming: Welke concrete functies stelt u voor als invulling voor de delen van De Nieuwe Hateboer die niet meer als zwembad worden gebruikt, en hoe dragen deze bij aan de totale businesscase?
- c. Welke zwembadconfiguratie en faciliteiten zou uw voorkeur hebben indien u de exploitatie ter hand zou nemen?
- d. Erfpacht: In de planvorming wordt voorzien dat er een erfpachtconstructie van toepassing zal zijn; kunt u aangeven of en zo ja onder welke voorwaarden dat voor u werkbaar zou zijn?

2. Nieuwbouw De Nieuwe Hateboer

- a. Aanvullend programma: Welke concrete, niet-zwem gerelateerde functies stelt u voor bij nieuwbouw en hoe dragen deze bij aan de totale businesscase?
- b. Optimale configuratie: Als u blanco mag beginnen, welke zwembadconfiguratie en faciliteiten zijn volgens u noodzakelijk?
- c. Erfpacht: In de planvorming wordt voorzien dat er een erfpachtconstructie van toepassing zal zijn; kunt u aangeven of en zo ja onder welke voorwaarden dat voor u werkbaar zou zijn?

3. Ruimtelijke inpassing

- a. Op welke manier ziet u de ruimtelijke inpassing van het gebouw en faciliteiten in relatie tot het te ontwikkelen sportpark en de aangrenzende natuur?

4. Exploitatiemodel en doelgroepen

- a. Exploitatiemodel: Welke commerciële activiteiten ziet u als noodzakelijk om een sluitende businesscase te kunnen realiseren?
- b. Exploitatiemodel: Zijn er kansen om het doelgroepenbad in te zetten voor activiteiten in relatie tot bijvoorbeeld gezondheidszorg zoals revalidatie of ander medisch gerelateerd gebruik?
- c. Betaalbaarheid doelgroepen- en instructiezwemmen: Op welke wijze kunt u de entreprijs voor doelgroepen- en instructiezwemmen gelijk of lager aan de entreprijs van het zwembad Glanerbrook houden?
- d. Synergie met Buchten: Welke kansen ziet u in het combineren van de exploitatie van dit zwembad met het zwembad Het Anker (voor doelgroepen- en instructiezwemmen) in Buchten?

5. Financiering en voorwaarden

- a. Wat zijn voor u de voorwaarden om de exploitatie van het door u voorgestelde zwembad ter hand te kunnen nemen en (indien van toepassing) de benodigde investering te kunnen doen?

6. Aanvullend

- a. Welke programma, breed gerelateerd aan sport en bewegen (niet-zwemmen) zou u toevoegen?
- b. Verenigingsleven: Op welke manier kan uw aanwezigheid als private partij een katalysator zijn voor samenwerking en programmering tussen de sportverenigingen op het park?
- c. Horeca-invulling: Hoe geeft u vorm aan ondersteunende horeca die de voorziene commerciële horeca op het sportpark niet wegconcurrereert, maar juist aanvult?

7. Kansen die bewegen in de natuur faciliteren.

- a. Hoe kunt u met uw programma een eigen profiel neerzetten dat zich onderscheidt van andere sportlocaties door de integratie met de natuurlijke omgeving, rekening houdende met de specifieke eisen van het natuurgebied de Schwienswei?

8. Out of the box

- a. Zijn er specifieke gemeentelijke kaders of uitgangspunten die volgens u herzien moeten worden om een optimale ontwikkelkans te creëren?
- b. Welke out of the box ideeën wilt u nog bij ons kwijt die niet voorzien zijn maar wel passend kunnen zijn.

4. Juridische en procedurele aspecten

Deze marktconsultatie heeft tot doel om in beeld te brengen of er marktpartijen geïnteresseerd zijn in de (her)ontwikkeling en exploitatie van het zwembad de Nieuwe Hateboer in de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij staat het behoud van de functie voor doelgroepen- en instructiezwemmen centraal, evenals de synergie met de herontwikkeling van zwembad Het Anker te Born. De consultatie maakt uitdrukkelijk géén onderdeel uit van een formele aanbestedingsprocedure.

Een marktconsultatie is op grond van Europese en Nederlandse wetgeving een geoorloofd en rechtmatig hulpmiddel voor de gemeente Sittard-Geleen bij het vaststellen van een optimale uitvraag en het toetsen van de haalbaarheid van de gestelde kaders (zoals de inpassing in het voorziene sportpark, aanwezigheid van de te ontwikkelen natuur en de Schwienswei alsmede de noodzaak tot private exploitatie). Er zijn geen specifieke vormvereisten van toepassing. Dit neemt niet weg dat er kaders gelden voor het verloop van een marktconsultatie. In artikel 40 en 41 van Richtlijn 2014/24/EU staat (samengevat):

“Vóór de aanvang van een aanbestedingsprocedure kunnen aanbestedende diensten, ter voorbereiding van de aanbesteding, marktconsultaties houden om ondernemers op de hoogte te brengen van hun aanbestedingsplannen en voorwaarden, mits dit advies niet leidt tot vervalsing van de mededinging en geen aanleiding geeft tot schending van de beginselen van non-discriminatie en transparantie.”

“Wanneer een gegadigde of inschrijver, of een aan hen verbonden onderneming, de aanbestedende dienst heeft geadviseerd, neemt de aanbestedende dienst passende maatregelen om ervoor te zorgen dat de mededinging niet wordt vervalst door deelname van die partij. Deze maatregelen omvatten onder meer het delen van relevante informatie die is

uitgewisseld tijdens de voorbereidingsfase, evenals het hanteren van passende termijnen voor de ontvangst van inschrijvingen.”

Vervalsing van de mededinging houdt in dat één partij een zodanige voorsprong verkrijgt dat andere partijen niet meer reëel voor gunning in aanmerking kunnen komen. Deelnemers aan deze marktconsultatie mogen geen voorsprong hebben in tijd en kennis ten opzichte van andere marktpartijen die niet deelnemen. Om een dergelijke situatie te voorkomen, heeft de gemeente Sittard-Geleen maatregelen getroffen die onderdeel uitmaken van de hieronder beschreven procedure. Hiermee wordt geborgd dat alle relevante informatie uit deze consultatie in een eventuele latere fase voor iedere geïnteresseerde marktpartij beschikbaar zal zijn.

5. Procedure consultatie voor marktpartijen

Publicatie en aanmelding

De marktconsultatie wordt officieel gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast kan de gemeente Sittard-Geleen reeds bekende marktpartijen rechtstreeks attenderen op deze publicatie. Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon. Om inzicht te krijgen in de lokale situatie en de specifieke kaders (zoals de zonering van het sportpark en de natuurontwikkeling), is inhoudelijke achtergrondinformatie in de vorm van een ambitiedocument toegevoegd.

Deelname en beantwoording

U dient uw beantwoording van de consultatievragen gelijktijdig met uw aanmelding voor de marktconsultatie in. Deelname heeft een vrijblijvend karakter: meedoen verplicht u tot niets. Er kunnen tevens geen rechten aan de marktconsultatie worden ontleend; deelname leidt niet tot enig voordeel of nadeel in een eventuele toekomstige aanbestedingsprocedure.

Selectie en bilaterale gesprekken

Het is de intentie van de gemeente Sittard-Geleen om de marktconsultatie vorm te geven middels bilaterale gesprekken. Indien het aantal aanmeldingen omvangrijk is, behoudt de gemeente zich het recht voor om het aantal partijen voor deze gesprekken te beperken tot maximaal 10. De gemeente zal hierbij een representatieve doorsnede van de markt uitnodigen. Voor de partijen die niet worden uitgenodigd voor een gesprek, worden de schriftelijk ingediende antwoorden op de vragen onverminderd meegenomen in de analyse.

Vertrouwelijkheid en verslaglegging

Alle reacties worden strikt vertrouwelijk behandeld en zijn uitsluitend beschikbaar voor de direct betrokkenen bij het projectteam van de gemeente. Van ieder gevoerd gesprek wordt een vertrouwelijk verslag van relevante bevindingen opgesteld, waar de betreffende marktpartij op kan reageren.

Vervolgens wordt op basis van deze bevindingen en de schriftelijke input een algemeen marktconsultatieverslag opgemaakt dat wordt gedeeld met de gemeenteraad van Sittard-Geleen. In dit openbare verslag worden alle reacties geanonimiseerd. Om de grondbeginselen van transparantie, objectiviteit en gelijkheid te borgen, wordt dit geanonimiseerde verslag als bijlage toegevoegd aan eventuele toekomstige

aanbestedingsdocumenten. Deelnemers aan de consultatie ontvangen dit verslag tevens persoonlijk op het door hen opgegeven e-mailadres.

Bescherming van bedrijfsgeheimen

De gemeente Sittard-Geleen stelt het marktconsultatieverslag met de grootste zorgvuldigheid op om herleiding naar individuele marktpartijen te voorkomen. Eventueel concurrentiegevoelige informatie blijft op uitdrukkelijk aangeven van de marktpartij vertrouwelijk en wordt niet opgenomen in het openbare verslag. Marktpartijen dienen tijdens de schriftelijke ronde en/of de gesprekken expliciet aan te geven welke informatie als zodanig moet worden aangemerkt. Zij krijgen de gelegenheid om in het vertrouwelijke verslag van het individuele gesprek specifiek te toetsen of de concurrentiegevoelige informatie correct is afgeschermd.

6. Vervolgprocedure

Nadat de marktconsultatie heeft plaatsgevonden wordt het marktconsultatieverslag opgesteld. Inzichten verkregen uit de marktconsultatie worden daarop meegenomen in het advies aan de raad inzake vervolgsценario's voor een eventuele aanbesteding. De aankondiging voor een eventuele aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl worden gepubliceerd.

7. Planning

Onderstaande planning is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Publicatie marktconsultatie/ vooraankondiging	21 april 2026
Uiterste datum voor aanmelding	15 mei 2026
Gesprekken (inclusief schriftelijke informatieronde)	20 mei-1 juni 2026
Conceptverslag t.b.v. deelnemers	15 juni 2026
Reactietermijn conceptverslag	15-19 juni 2026
Toezening definitief verslag	9 juli 2026

8. Contactgegevens

Voor aanmelding en vragen over deze marktconsultatie kunt u contact opnemen met **PM inkoopmedewerker gemeente**. Hij/zij is contactpersoon voor deze marktconsultatie.

9. Bijlagen

9.1 Ambitiedocument