

MARKTCONSULTATIE

Het Anker Buchten

'Zwemmen, sporten en bewegen in Buchten'

Betreft:	Marktconsultatie herontwikkeling zwembad, dojo en sporthal – Het Anker in Buchten
Gemeente:	Sittard-Geleen
Datum:	Juni 2026
Status:	Definitief
Contactpersoon:	Thabo Huisman

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in november 2025 besloten om het voorstel van het college van september 2025 te volgen en de sportaccommodatie te gaan vernieuwen. Onderdeel van deze besluitvorming is de ambitie om doelgroepen- en instructiezwemmen te kunnen blijven aanbieden op de locatie in Buchten. Daarbij wordt voor het komende vernieuwde sportpark uitgegaan van Variant 3 uit de Variantenstudie Het Anker (september 2025). Een nieuw doelgroepen- en instructiezwemmen zwembad zou dan binnen de uitgangspunten van Variant 3 moeten passen.

In het Ambitiedocument 'Het Anker – Zwemmen, sporten en bewegen in Buchten' (Gemeente Sittard-Geleen, mei 2026) worden de gemeentelijke beleidsambities en kaders beschreven voor de nieuwbouw van het zwembad Het Anker in Buchten. Het ambitiedocument vormt de inhoudelijke basis voor een marktconsultatie om helderheid te krijgen over de kansen in de markt voor de nieuwbouw van een doelgroepen- en instructiezwemmen zwembad. Daarnaast wordt gevraagd aan partijen of zij kansen zien voor de bestaande sporthal en een ruimte waarvan ook de dojo gebruik zou kunnen maken. De overige voorziene sportfaciliteiten (voetbal, tennis en overig) vormt geen onderdeel van deze marktconsultatie.

Bij deze marktconsultatie wordt onderscheid gemaakt tussen één ambitie en twee open vragen waarvoor partijen worden geconsulteerd:

- **Ambitie Zwembad:** het via de marktconsultatie vragen aan partijen of zij een nieuwbouwzwembad kunnen realiseren voor doelgroepen en instructiezwemmen – als zelfstandig gebouw of aangebouwd tegen de bestaande sporthal, indien de marktpartij daarvoor een eigen functie ziet die niet concurreert met de terugkerende sportverenigingen.
- **Open vraag Dojo:** het via de marktconsultatie vragen aan partijen of zij een kans zien om een multifunctionele ruimte te realiseren waar de dojo gebruik van kan maken, al dan niet in combinatie met andere functies.
- **Open vraag Sporthal:** het via de marktconsultatie vragen aan partijen wat zij kunnen met de bestaande sporthal, in samenhang met de overige deelprojecten.

De overige sportfaciliteiten op het park (voetbal, tennis, schutterij en overig) vormen geen onderdeel van deze marktconsultatie.

Voor de periode na vaststelling van het ambitiedocument start de gemeente de marktconsultatie met als doel helderheid te krijgen over de kansen in de markt. Het ambitiedocument is als bijlage bijgevoegd (zie bijlage 9.1).

2. Open marktconsultatie

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

De volgende kaders staan niet ter discussie:

- Het realiseren van nieuwbouwszwembad voor doelgroepen- en instructiezwemmen in Buchten, mits een private partij dit kan dragen.
- De exploitatie van het zwembad wordt door een private partij zelfstandig en commercieel gedragen.
- De gemeentelijke bijdrage voor doelgroepen- en instructiezwemmen is uitsluitend gericht op instructie- en doelgroepenzwemmen voor de zwembaden Het Anker en De Nieuwe Hateboer, niet op recreatief en verenigingsszwemmen.
- Multifunctionaliteit is een sleutelbegrip: voorzieningen worden zoveel mogelijk gedeeld en de accommodatie is toegankelijk voor alle doelgroepen.
- Nieuwe gebouwen voldoen aan actuele duurzaamheidsnormen en energiezuinige installaties.
- De ruimtelijke inpassing sluit aan bij Variant 3 uit de Variantenstudie Het Anker Born (september 2025).
- Aandacht voor piekbelasting op het park (o.a. parkeren) in samenhang met verenigingssport.

Partijen worden uitgenodigd creatieve voorstellen in te dienen, inclusief combinaties van functies (zorg, gezondheid, therapie, fitness, vechtsporten), mits de primaire functies en toegankelijkheid voor alle doelgroepen geborgd blijven.

3. Marktconsultatievragen

Op basis van het Ambitiedocument 'Het Anker' zijn de volgende marktconsultatievragen opgesteld, onderverdeeld in drie onderdelen:

1. Ambitie: Nieuwbouwwembad voor doelgroepen en instructiezwemmen

De gemeente wil een nieuwbouwwembad realiseren voor doelgroepen en instructiezwemmen. Aan partijen wordt gevraagd of zij dit kunnen realiseren en exploiteren. De positionering is open: als zelfstandig gebouw of aangebouwd tegen de bestaande sporthal, indien de marktpartij daarvoor een eigen functie ziet die niet concurreert met de terugkerende sportverenigingen.

- 1.1. **Exploitatiemodel:** Bent u in staat en bereid een nieuwbouwwembad te realiseren en exploiteren dat uitsluitend gericht is op instructiezwemmen en doelgroepen zwemmen? Zo ja, onder welke randvoorwaarden?
- 1.2. **Locatiekeuze:** Heeft u een voorkeur voor een zelfstandig nieuwbouwwembad of een zwembad aangebouwd tegen de bestaande sporthal? Welke eigen functie zou u in dat laatste geval invullen, en hoe borgt u dat dit niet concurreert met de terugkerende sportverenigingen?
- 1.3. Welke **juridische en financiële voorwaarden** acht u noodzakelijk – denk aan eigendom, huur of erfpacht – om een sluitende businesscase voor een nieuwbouwwembad voor doelgroepen en instructiezwemmen te realiseren? Welke gemeentelijke co-financiering acht u noodzakelijk?
- 1.4. **Continuïteit:** Het huidige bad blijft voor doelgroepen- en instructiezwemmen geopend t/m 31 december 2026. In hoeverre bent u bereid of in staat een rol te spelen om de continuïteit van het doelgroepen- en instructiezwemmen te borgen in de periode tot de nieuwe voorziening gereed is?
- 1.5. **Twée zwembaden:** Ziet u een kans om **het Anker samen met De Nieuwe Hateboer** te ontwikkelen om zo op beide locaties doelgroepen- en instructiezwemmen te kunnen aanbieden?

2. Open vragen

- 2.1. **Dojo:** Ziet u een kans om een multifunctionele ruimte te realiseren die ook als dojo bruikbaar is? Hoe zou u dit concept vormgeven en welke andere functies of activiteiten ziet u daarin?
- 2.2. **Bestaande sporthal:** Wat ziet u als kansen voor de bestaande sporthal? Denk aan hergebruik, renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Welke functie(s) zou u er willen onderbrengen?
- 2.3. **Out of the box:** Zijn er specifieke uitgangspunten in het ambitiedocument die volgens u herzien moeten worden om een optimale ontwikkelkans te creëren?
- 2.4. 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 in beeld te brengen of er partijen geïnteresseerd zijn in de realisatie en exploitatie van een nieuwbouwschwembad voor doelgroepen en instructiezwemmen op locatie Het Anker in Buchten, en of partijen kansen zien voor de Dojo en de bestaande sporthal. Deze marktconsultatie maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van een formele aanbestedingsprocedure.

Een marktconsultatie is op grond van Europese en Nederlandse wetgeving een geoorloofd en rechtmatig hulpmiddel voor de gemeente bij het vaststellen van een optimale uitvraag en het toetsen van de haalbaarheid van de gestelde kaders. Er zijn geen specifieke vormvereisten van toepassing. 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 partijen. Om dit 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 de consultatie in een eventuele latere fase voor iedere geïnteresseerde marktpartij beschikbaar zal zijn.

5. Procedure consultatie voor partijen

Publicatie en aanmelding

De marktconsultatie wordt officieel gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast kan de gemeente Sittard-Geleen reeds bekende partijen rechtstreeks attenderen op deze publicatie. Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon. Als inhoudelijke achtergrondinformatie is het Ambitiedocument 'Het Anker – Zwemmen, sporten en bewegen in Buchten' (juni 2026) als bijlage toegevoegd. Daarnaast is ter referentie de Variantenstudie Het Anker Born, Hospitality Group, (september 2025) als bijlage 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 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 opgesteld, waar de betreffende marktpartij op kan reageren.

Vervolgens wordt op basis van de 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 partijen te voorkomen. Eventueel concurrentiegevoelige informatie blijft op uitdrukkelijk verzoek van de partij vertrouwelijk en wordt niet opgenomen in het openbare verslag. Partijen 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 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 meegenomen in het definitieve ambitiedocument en het advies aan het College en de Raad inzake vervolgsenario's voor de ambitie zwembad en de twee open vragen (dojo en sporthal). De aankondiging voor een eventuele aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl of ander daartoe geschikt platform worden gepubliceerd.

7. Planning

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

Mijlpaal	Moment
Vaststelling ambitiedocument College	Juni 2026
Publicatie marktconsultatie / vooraankondiging	25 Juni 2026
Uiterste datum voor aanmelding	1 juli 2026
Gesprekken (inclusief schriftelijke informatieronde)	7 juli 2026
Conceptverslag t.b.v. deelnemers	14 juli 2026
Reactietermijn conceptverslag	17 juli 2026
Toezening definitief verslag	20 juli 2026
Besluitvorming College en Raad	Q3 2026
Eventuele aanbesteding of gunning	Q4 2026

8. Contactgegevens

Voor aanmelding en vragen over deze marktconsultatie kunt u contact opnemen met de adviseur voor deze marktconsultatie van de gemeente Sittard-Geleen.

Gemeente Sittard-Geleen

Thabo Huisman

E-mail: thabo.huisman@sittard-geleen.nl

Telefoon: 0655335314

9. Bijlagen

- 9.1 Ambitiedocument 'Het Anker – Zwemmen, sporten en bewegen in Buchten', Gemeente Sittard-Geleen, mei 2026
- 9.2 Variantenstudie Het Anker Born, Hospitality Group, september 2025