

Marktconsultatie

Vrijburgh fase 3
Locatie Wonen in de Wig

Inhoud

1	Kern van deze marktconsultatie	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Planning	4
2	Belangrijkste kenmerken Opgave	5
2.1	Vrijburgh fase 3	5
	Unieke woonwijk	5
	Vijf deelgebieden	5
2.2	Ambities en doelstellingen voor de opdracht	6
	Gericht op een klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving	6
2.3	Aard en omvang van de opgave	7
	Wonen in de Wig	7
	Het woningbouwprogramma	7
	De openbare ruimte	8
3	De Verkoopprocedure	9
3.1	Procedure	9
3.2	De eisen in de selectiefase	9
3.3	De eisen in de Inschrijvingsfase	9

1 Kern van deze marktconsultatie

1.1 Aanleiding

De gemeente bereid de gronduitgifte voor van **Vrijburgh fase 3 – Locatie Wonen in de Wig**. Die uitvraag richt zich op partijen die zich herkennen in de ambities van de gemeente en in staat zijn om die op hoog niveau waar te maken binnen deze unieke woonlocatie. Met deze marktconsultatie wil de gemeente de interesse toetsen van marktpartijen en gelegenheid geven voor input op de concept uitvraag.

De gemeente zet met Wonen in de Wig in op **toekomstbestendige woningbouw**, met aandacht voor:

- **Klimaatadaptatie** – een veilige, gezonde leefomgeving creëren in een veranderend klimaat;
- **Integrale stedenbouw** – bebouwing en landschap vormen één samenhangend, aantrekkelijk geheel waar mensen graag wonen én recreëren;
- **Sociale cohesie** – het ontwerp faciliteert ontmoeting en gemeenschapsvorming;
- **Versterking van bestaande kwaliteiten** – het groenblauwe landschap is leidend en wordt verder ontwikkeld en versterkt;
- **Circulair bouwen** – met nadruk op het toepassen van biobased materialen, het reduceren van CO₂-uitstoot en het realiseren van CO₂-opslag binnen de gebouwde omgeving.

Wonen in de Wig wordt een groen, kleinschalig woonlandschap met het karakter van een luxe vakantiepark. Levensloopbestendige patiowoningen zijn losjes gegroepeerd in een collectieve, natuurlijk ingerichte ruimte, waar bloemrijke vegetatie, waterlopen en informele paden zorgen voor een ontspannen woonmilieu. Compact bouwen maakt ruimte voor natuur en ontmoeting. De architectuur is ingetogen, met natuurlijke materialen en sterke binnen-buitenrelaties. Ontsluiting vindt plaats via maximaal drie informele inritten, met ruimte voor bezoekersparkeren en oplaadpunten.

De gemeente wil de grond verkopen aan een partij die deze ambities deelt én in staat is ze waar te maken. Dit verkoopdocument bevat alle relevante informatie over de locatie, selectieprocedure, beoordelingscriteria, planning en voorwaarden.

1.2 Doel

De gemeente wil serieus werk maken van haar ambities. En wil de markt hier op een goede manier over inlichten. Door voor de komende gronduitgiftes te werken met herkenbare en vergelijkbare eisen en criteria, wil zij marktpartijen duidelijkheid en zekerheid geven over haar beleid.

Daarbij wil zij graag de interesse peilen van partijen voor dit soort opgaves. En reactie vragen of de voorgenomen uitvraag haalbaar en uitvoerbaar is en effectief bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente. Deze marktconsultatie is niet bedoeld als extra Nota van Inlichtingen. De focus ligt op de volgende vragen:

1. Zijn de ambities duidelijk geformuleerd en goed te vertalen naar ontwerp en realisatie? En waar liggen de grootste kansen en uitdagingen?

2. Hoe kijken partijen aan tegen de financiële haalbaarheid en de risicoverdeling?
3. Welke onderdelen van de uitvraag zijn mogelijk multi-interpretabel of belemmeren innovatie?
4. Sluit de gevraagde programmatische mix aan bij de verwachte marktvraag en verkoopbaarheid?
5. Welke procesaanpak of vorm van samenwerking met de gemeente vergroot de kans op een succesvolle en duurzame gebiedsontwikkeling?
6. Zijn de beoordelingscriteria transparant en eenduidig?
7. Welke elementen ontbreken in deze uitvraag?

1.3 Planning

De gemeente geeft meerdere mogelijkheden aan marktpartijen voor een reactie: (door het invullen van een vragenlijst) uiterlijk in te dienen **10 juli 2025, voor 17.00 uur**

De vragen kunnen schriftelijk worden beantwoord via TenderNed.

Op **30 juni 2025 van 17:00 tot 19:30** organiseert gemeente Smallerland een inloopbijeenkomst voor belangstellenden en potentiële toekomstige bewoners. Deze inloop is bedoeld om mensen te informeren en te enthousiasmeren. Tijdens deze inloop wordt uitgelegd wat Vrijburgh 3 inhoudt, hoe het eruit komt te zien en welke doelgroepen hier terecht kunnen en wanneer zij wat kunnen verwachten.

Tijdens dit moment stellen wij ook marktpartijen die deelnemen aan deze markconsultatie de gelegenheid om kennis te nemen van het plan en de achtergrond van onze ambities. Indien marktpartijen hier gebruik van willen maken kunnen zij zich via TenderNed voor deze inloop aanmelden.

De gemeente zal de reacties analyseren en verwerken in de verkoopdocumenten in de zomermaanden.

De voorlopige planning van de verkoopprocedure is op hoofdlijnen als volgt:

- Verkoopprocedure: **september 2025 – maart 2026**
- Start van het bouwrijp maken **najaar van 2025**
- Richtlijn de start van de bouw medio **maart 2026**
(locatie 'Middenzone 3a' van Vrijburgh 3)
- Vanwege netcongestie is de stroomaansluiting voor locatie Wonen in de Wig beschikbaar **voorjaar van 2027**
Door dan al te starten met de verkoop krijgen ontwikkelende partijen voldoende tijd voor planvorming, afstemming en werkvoorbereiding.

Deze is onder voorbehoud en kan nog wijzigen.

2 Belangrijkste kenmerken Opgave

2.1 Vrijburgh fase 3

Unieke woonwijk

Met Vrijburgh 3 wil gemeente Smallerland een unieke en een aantrekkelijke wijk creëren binnen het bestaande groen met een opvallend innovatief en duurzaam karakter en een eigenzinnige beleefkwaliteit. De wijk wordt kindvriendelijk ingericht zonder doorgaande wegen, veel doorgaande wandel- en fietspaden en met speelvoorzieningen.

Met de ontwikkeling van Vrijburgh 3 wil de gemeente ruimte geven voor diverse woonvormen en doelgroepen, waaronder generatie wonen, klein wonen, zorgwonen en samenwonen. Maar ook sociale woningbouw en collectieve particuliere opdrachtgeverschap krijgen een plek binnen Vrijburgh fase 3.

Vrijburgh fase 3 heeft als hoofdprincipe 'landschappelijk wonen tussen elzensingels'. De groene en blauwe structuren bepalen de routes voor langzaamverkeer en de gebiedsindeling. De ontsluitingen voor autoverkeer worden tot een minimum teruggebracht.

Met Vrijburgh fase 3 wil gemeente Smallerland een voorbeeld geven hoe sociale en ecologische doelen hand in hand kunnen gaan met de ontwikkeling een duidelijke stap zetten richting een duurzame toekomst.

Vijf deelgebieden

Binnen de bestaande verkaveling en landschapsstructuur zijn verschillende deelgebieden bedacht. Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur bevinden zich hierbinnen min of meer vrij indeelbare uitgifbare woongebieden waarbinnen een woningbouwprogramma kan worden uitgewerkt.



- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Wonen in de Wig: | Laagbouw woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen, gelegen in een groene, gemeenschappelijke omgeving. |
| 2a. Wonen aan groen of water: | Zes vrijstaande woningen, gelegen tussen groen en water, met veel ruimte. |
| 2b. Wonen aan groen of water: | Locatie voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), met mogelijkheden voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap of geschakelde woningen. |
| 3a. De Middenzone (Huur): | Betaalbare huurwoningen in een centrale zone, geschikt voor starters en gezinnen. |
| 3b. De Middenzone: | Appartementen of geschakelde woningen voor gezamenlijk wonen, met eventuele gedeelde voorzieningen. |
| 4. Klein wonen: | Kleine woningen verspreid in het groen, voor wie compact en duurzaam wil wonen. |
| 5a. Solitair: | Ruimte voor collectief wonen, voor gemeenschappen die samen willen leven. |
| 5b. Solitair – Zorg: | Woonvormen gericht op zorg. |

2.2 Ambities en doelstellingen voor de opdracht

Gericht op een klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving

De gemeente Smallerland streeft naar toekomstbestendige, duurzame en hoogwaardige woonomgevingen. Deze ambitie is stevig verankerd in de Omgevingsvisie, het programma Circulair Fryslân én het Klimaatadaptatieplan 2024–2028.

De verschillende deelgebieden worden op verschillende wijze in de markt gezet. Voor elke gebied selecteert zij de vorm waarvan zij meent dat deze het meeste recht doet aan de locatie en de doelgroep.

Deze leidraad is gericht op de tender van de locatie Wonen in de Wig, deelgebied 1. Voor Wonen in de Wig is de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar die in staat is om circa 20 duurzame patiowoningen vrijstaand of geclusterd in gezamenlijk toekomstbestendige groene omgeving, te ontwerpen, te realiseren en te verkopen aan de toekomstige bewoners.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

“Wonen in de Wig” moet een woongebied worden dat bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering, en tegelijkertijd de biodiversiteit herstelt en versterkt. In deze ontwikkeling wordt nadrukkelijk ingezet op een klimaatadaptieve inrichting, met aandacht voor natuurlijke waterafvoer, hittestressreductie, groenblauwe structuren en een robuust bodem- en watersysteem (“water en bodem sturend”).

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig perspectief vormt de collectieve, landschappelijke inrichting het hart van de wijk. Bebouwing en landschap worden als één samenhangend systeem ontworpen, waarin beide elkaar versterken. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat zij een duidelijke relatie aangaan met het omliggende landschap – via zichtlijnen, terrassen, erfafscheidingen en overgangen tussen privé en collectief domein. De architectuur is ingetogen, duurzaam en afgestemd op de schaal en sfeer van het landschap.

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid – samen met ontwikkelende partijen – om deze integrale ambities te realiseren: klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair én sociaal verbindend. De ontwikkeling dient bovendien recht te doen aan de bestaande kwaliteiten van het gebied, met behoud en versterking van de groenblauwe structuren als uitgangspunt.

Toekomstbestendig

De gemeente wil invulling geven aan de gezamenlijke zorgplicht inzake klimaatverandering en daarnaast bijdragen aan minder afhankelijkheid van (verre) grondstoffenlevering, meer leveringszekerheid en het versterken van de nationale en regionale economie.

Biobased bouwen wordt daarom gestimuleerd, net als het terugdringen van CO₂-uitstoot (inclusief materiaalgebonden uitstoot) en het benutten van mogelijkheden voor CO₂-opslag in materialen en landschap. De inzet op circulair materiaalgebruik draagt bij aan een stabiele en toekomstgerichte grondstoffenstroom en versterkt de regionale economie.

De opgave omvat, naast de ontwikkeling van de woningen ook de inrichting van het gebied. De hiervoor genoemde ambities strekken zich uitdrukkelijk uit over beide onderdelen. Het idee is dat met een integrale aanpak op een creatieve manier een optimale balans wordt gevonden tussen de ambities en doelstellingen.

2.3 Aard en omvang van de opgave

Wonen in de Wig

De ontwikkelaar koopt een eiland zonder plot en heeft daarmee de vrijheid om het eiland zelf in te richten. Wel dient ruimte te worden geboden voor een doorgaande fietsroute, wandelpad en een groene strook. Deze infrastructuur wordt op kosten van de gemeente aangelegd, beheert en blijft in eigendom van de gemeente. Deze structuren zijn in het beeldkwaliteitsplan weergegeven.

De opdracht bestaat uit:

1. De ontwikkeling van een bouw- en woonrijp gebied;
2. de ontwikkeling en realisatie van duurzame woningen;
3. de ontwikkeling en realisatie van het gezamenlijk groen;
4. het ruimtelijk inpassen van gemeentelijke infrastructuur en groen;
5. het opstellen en oprichten van een VvE voor het gezamenlijke eigendom en duurzaam beheer en onderhoud;
6. de verkoop van de woningen aan de toekomstige eigenaren;
7. de verkoop van de ondergrond bestemd voor de openbare infrastructuur, welke door de gemeente wordt aangelegd en in eigendom van de gemeente blijft, voor € 1,-;

Het woningbouwprogramma

Het gekozen woningbouw programma in Vrijburgh fase 3 sluit aan bij de gemeentelijke ambities, zoals vastgesteld in de Woonvisie.

Ten aanzien van Wonen in de Wig wil de gemeente de ontwikkelaar de vrijheid geven om te komen tot een optimale balans tussen het aantal woningen en een kwalitatief hoogwaardige, stedenbouwkundige en toekomstbestendige inrichting.

Voor Wonen in de Wig stelt de gemeente een minimaal aantal van 18 woningen tot maximaal 25 woningen.

De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met een plat dak met daarop eventueel een kleine opbouw met plat dak. De vrijstaande of geschakelde (patio)woningen staan vrij in de ruimte en staan met de voorgevel en/of erfscheiding direct in het collectieve groen of water. Het totale oppervlakte van het woongebouw mag niet groter zijn dan 150m².

Deze en de overige uitgangspunten voor de woningen en het semiopenbare gebied zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ([Omgevingsloket Vrijburgh fase 3](#)).

De openbare ruimte

De winnende partij krijgt de beschikking over het ontwikkelplot 'Wonen in de Wig'. De geselecteerde ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de volledige ontwikkeling van het woningbouwprogramma én het bijbehorende semi-openbare gebied, voor eigen rekening en risico.

Binnen dit semi-openbare gebied komen **klimaatadaptieve inrichting en hoogwaardige stedenbouw** samen. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat deze een integrale ontwerpvisie realiseert waarin functionaliteit, landschappelijke kwaliteit en toekomstbestendig beheer verenigd zijn. De inrichting moet bijdragen aan de ambities voor biodiversiteit, klimaatbestendigheid en sociale samenhang in de wijk. Het semi-openbare gebied zal na oplevering in duurzaam beheer en onderhoud worden genomen door een op te richten VvE of vergelijkbare beheerorganisatie. Dit stelt eisen aan de inrichting: onderhoudsarm, klimaatadaptief, landschappelijk aantrekkelijk én sociaal veilig.

Daarnaast moet het ontwerp ruimte bieden aan een aantal publieke voorzieningen die door de gemeente worden gerealiseerd en beheerd:

- Een doorgaande fietsverbinding richting Vrijburgh fase 1;
- Een voetpad met nutsvoorzieningen (nutsstrook);
- Een groene singel als landschappelijke structuurdrager.

Deze infrastructuur blijft in eigendom en beheer bij de gemeente. Voor een goede afstemming heeft de gemeente het Ontwerprichtlijn & Programma van Eisen voor de openbare inrichting als inspiratiedocument toegevoegd (bijlage F). Deze is niet verplicht van toepassing, maar dient als referentie om een kwalitatieve aansluiting met de gemeentelijke ruimte te waarborgen.

De volledige parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers moet binnen het ontwikkelplot worden opgelost. Daarbij geldt:

- Voor bewoners wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,2 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning.

Deze parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen erf of binnen het semi-openbare gebied. Oplossingen zoals groen parkeren, informeel parkeren of deelmobiliteit zijn gewenst, mits passend binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk concept.

3 De Verkoopprocedure

3.1 Procedure

De verkoopprocedure bestaat uit twee fases, de selectiefase en de inschrijvingsfase.

- In de selectiefase worden 3 partijen gekozen op basis van kennis, ervaring en een visie op de ambities van de gemeente.
- de 3 geselecteerde partijen kunnen in de inschrijvingsfase in gesprek gaan met gemeente over hun oplossingsrichtingen en vragen (dialoog).

3.2 De eisen in de selectiefase

Er gelden de volgende geschiktheidseisen:

- Aangesloten bij een bouwgarantiefonds
- Kwaliteitsmanagement (ISO 9001:2015)
- Kerncompetentie 1: projectontwikkeling (woningen + openbare ruimte) in de afgelopen 5 jaar
- Kerncompetentie 2: realisatie bouwproject woningbouw (15 woningen)
- Kerncompetentie 3: duurzaam bouwen (tenminste 2 van de volgende 3 criteria)
 - o 15% biobased materialen in massa
 - o MPG van 0,5 of lager
 - o BENG-2 score van 30 kWh/m²/jr of lager
- Akkoord gaan met een minimale bieding gebaseerd op een marktconforme prijs, met inachtneming van de kosten van de infrastructuur
- Bereidverklaring tot bankgarantie bij verkoop van 10% van de minimale bieding
- Verklaring geen Russische betrokkenheid

Als er meer dan 3 partijen voldoen aan de geschiktheidseisen zal geselecteerd worden op een visiedocument toekomstbestendig ontwikkelen.

De visie wordt gescoord op de volgende beoordelingselementen:

- o Invulling wordt gegeven aan de ambities en doelstellingen van de gemeente:
 - **Klimaatadaptief en natuurinclusief**
 - **Stedenbouw**
 - **Toekomstbestendig**
 - Biobased bouwen
 - Terugdringen van CO₂-uitstoot (inclusief materiaalgebonden uitstoot)
 - Benutten van mogelijkheden voor CO₂-opslag in materialen en landschap.
 - Inzet op circulair materiaalgebruik.

De drie best scorende partijen op de visie worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase.

3.3 De eisen in de Inschrijvingsfase

De gemeente hanteert de volgende beoordelingscriteria.

1. Prijs (ongeveer 30%). De over te dragen grond heeft een oppervlakte van 12.300 m². Voor de Inschrijving wordt een minimale Inschrijvingsprijs gehanteerd. Voor de beoordeling van de prijs

geldt: de aanbidding met de hoogste prijs krijgt het maximale aantal punten. Iedere andere aanbidding krijgt dan naar rato punten toegekend volgens de formule:

$$\frac{\text{Bedrag te beoordelen Inschrijving}}{\text{Bedrag hoogste Inschrijving}} \times 30 = \text{totale prijsscore}$$

2. Plan van Aanpak (ongeveer 70%). Hierbij gelden de volgende onderdelen, die in volgorde van prioriteit zijn opgenomen. Dat betekent dat de eerstgenoemde zwaarder meeweegt, dan de opvolgende onderdelen:

- klimaatadaptatie
- stedenbouw
- toekomstbestendig
 - herkomst materialen
 - materiaalgebonden CO₂
 - integraliteit
- algemeen

De plannen van aanpak worden integraal beoordeeld en worden relatief gescoord. Dat wil zeggen, dat de aanbiddingen ten opzichte van elkaar worden beoordeeld en een puntentoekenning krijgen. De onderdelen zijn als volgt nader te omschrijven.

- Klimaatadaptatie:
 - Groenblauwe structuur, wat inhoudt zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande groenblauwe structuur;
 - Waterbestendig bouwen, wat inhoudt: klimaatbestendig verwerken van regenwater (een streven naar een bergingscapaciteit van tenminste 60 mm/m²) en het reduceren van drinkwatergebruik (een streefwaarde voor watervraag van 70 liter/persoon/dag of minder);
 - Hittebestendig bouwen, wat inhoudt: passieve adaptatie in zowel gebouw als gebied, waarmee zo min mogelijk hittestress ontstaat en tevens zo min mogelijk externe energie wordt gebruikt;
 - Natuurinclusief, dit uit zich in het toepassen en inpassen van natuur, water en beplanting op de kavel en de openbare ruimte, waaronder de (erf)afscheidingsen;
 - Beperkte verharding.

Bij het plan van aanpak dient één schetsmatig inrichtingsplan te worden gevoegd.

- Stedenbouw:
 - De ruimtelijke kwaliteit/beleving:
 - Recreatieve waarde, wandel en fietsroute.
- Toekomstbestendig bouwen.
 - Herkomst materialen. Streefwaarde biobased is 35% naar massapercentage, hergebruikt en gerecycled materiaal is 5% naar massapercentage.

- Materiaalgebonden CO₂: streefwaarde 200 kg CO₂ / m² BVO
- Integraliteit. De gemeente heeft diverse andere ambities geformuleerd, zoals energiebehoefte, ecologische waarden en biodiversiteit.
- Algemeen: robuuste analyse en onderbouwing, waaronder in verschillende fases van ontwikkeling. En aantoonbaarheid van de geleverde prestaties.

Het Plan van Aanpak wordt **integraal** beoordeeld en **relatief**. Dat betekent dat de Aanbiedingen als geheel worden beoordeeld, waarbij de Aanbiedingen ten opzichte van elkaar worden gescoord. De scores zijn als volgt te behalen:

Score Plan	Beoordeling
70	Het plan dat als beste wordt beoordeeld
45	Het plan dat als tweede wordt beoordeeld
25	Het plan dat als derde wordt beoordeeld

Hoe vollediger en concreter het plan op een positieve manier bijdraagt aan de ambities en beoordelingselementen, hoe beter de beoordeling. De inschrijving dient SMART geformuleerd te worden.

Naar mate een inschrijving meer SMART is opgesteld, wordt deze beter gewaardeerd:

Specifiek	Is duidelijk, volledig en concreet omschreven hoe de Inschrijver zaken aanpakt, vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid en specifiek voor deze ontwikkeling?
Meetbaar	Is duidelijk, volledig en concreet omschreven wat de resultaten zijn en hoe de Inschrijver de resultaten aantoont, zijn aanpak evalueert en mogelijk aanpast om de efficiëntie en effectiviteit van zijn aanpak te vergroten?
Acceptabel	Is de aanpak acceptabel binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en beoordelingselementen?
Realistisch	Is de aanpak realistisch en haalbaar binnen de context van de ontwikkeling, de ambities en de beoordelingselementen?
Tijdgebonden	Is in de aanpak duidelijk, volledig en concrete omschreven welke mijlpalen Inschrijver nastreeft en hoe deze passen binnen de planning van de ontwikkeling?