



MARKTCONSULTATIE

RECREATIEGEBIED DE ÔLESPRONG TE SINT NICOLAASGA

GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

1 juli 2026 | Definitief



SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Initiatiefnemer:	Gemeente De Fryske Marren
Contract:	Recreatiegebied De Ôlesprong te Sint Nicolaasga
Opsteller:	A. Sprik, T. Pals en R. Yücel
Versie:	Definitief

Vastgesteld:

Door:	A. Sprik
Datum:	1 juli 2026

SecGroep B.V.

Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van SecGroep B.V.

INHOUD

1. ALGEMEEN.....	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Over de gemeente De Fryske Marren.....	4
1.3. Uitgangspunten en ambitie van de gemeente	4
1.4. Schetsontwerp en ontwikkelzones	5
1.5. Uitgifteprocedure.....	7
1.6. Planologische procedure.....	8
1.7. Onderzoeken.....	8
1.8. Nutsvoorzieningen en riolering	9
1.9. Duurzaamheid.....	9
1.10. Beachrockers.....	10
1.11. Omgevingsfactoren.....	10
2. MARKTCONSULTATIE	12
2.1. Doel van de marktconsultatie.....	12
2.2. Proces	12
2.3. Planning.....	12
2.4. Vragen stellen	13
2.5. Indienen vragenlijst.....	13
3. UITGANGSPUNTEN.....	14
3.1. Uitgangspunten voor deze marktconsultatie	14
3.2. Klachtmeldingen	14
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN	15

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

De gemeente De Fryske Marren (hierna: de gemeente) bereidt een marktconsultatie voor ter verkenning van de mogelijkheden voor de invulling van de realisatie en exploitatie van een horecapaviljoen op De Ôlesprong. De grond zal middels een erfpachtconstructie worden uitgegeven.

De gemeente werkt samen met de Club van Aanjagers Tsjûkemar (CvA), Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Recreatieschap Marrekrite aan de opwaardering van recreatiegebied De Ôlesprong in Sint Nicolaasga. De CvA bestaat uit inwoners, ondernemers en plaatselijke belangenverenigingen uit Sint Nicolaasga, Oosterzee, Echten, Echterbrug, Delfstrahuizen en Rohel-Nijhuizum. De opwaardering van De Ôlesprong is één van de initiatieven die vanuit de samenleving is ingebracht.

De provincie en de gemeente financieren het project, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering. Het doel van het project is het versterken van De Ôlesprong als recreatieve toegangspoort tot de Tsjûkemar door middel van investeringen in recreatieve voorzieningen, natuur, verblijfskwaliteit en horeca.

Met de marktconsultatie wil de gemeente de kennis, ervaring en creativiteit van marktpartijen benutten. De opgehaalde inzichten worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de kaders en de inrichting van recreatiegebied De Ôlesprong. Om een breed en divers beeld uit de markt te verkrijgen, is de marktconsultatie zowel openbaar aangekondigd als gericht onder de aandacht gebracht bij een aantal marktpartijen.

1.2. OVER DE GEMEENTE DE FRYSCHE MARREN

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE

De gemeente De Fryske Marren telt circa 52.000 inwoners en de grootste plaatsen zijn Balk, Joure en Lemmer.

Bezoekadres:

Herema State 1
8501 AA Joure

Postadres:

Postbus 101
8500 AC Joure

Meer informatie over de gemeente De Fryske Marren vindt u op www.defryskemarren.nl.

1.2.2. BEGELEIDER VAN DE MARKTCONSULTATIE

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze marktconsultatie namens de gemeente.

Alle communicatie met de begeleider van de marktconsultatie verloopt via **TenderNed en per e-mail**.

Contactpersonen:

Email:

T.A. (Tom) Pals

tom.pals@secgroep.nl

R. (Resat) Yücel

resat.yucel@secgroep.nl

1.3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE VAN DE GEMEENTE

Voor de ontwikkeling van de ontwikkellocatie hanteert de gemeente De Fryske Marren de onderstaande voorlopige uitgangspunten, eisen en wensen. Deze vormen het kader voor de marktconsultatie en de daaropvolgende uitgifteprocedure.

De gemeente behoudt zich het recht voor deze uitgangspunten en eisen, mede op basis van de resultaten van de marktconsultatie en participatie, te heroverwegen en waar nodig aan te scherpen. De definitieve uitgangspunten en eisen worden vastgelegd voorafgaand aan de start van de uitgifteprocedure en opgenomen in de selectiedocumenten.

1.3.1. GEWENSTE (HORECA)ONTWIKKELING

De gemeente wil onderzoeken of een marktpartij een horecapaviljoen kan realiseren en exploiteren op De Ôlesprong.

Het uitgangspunt is een horecaconcept dat aansluit bij:

- Natuur en landschap;
- recreatie en dagbezoek;
- waterbeleving;
- de Tsjûkemark;
- de recreatieve functie van het gebied.

Een traditioneel wegrestaurant wordt op deze locatie niet wenselijk geacht. De voorkeur gaat uit naar een eigentijds strand- of recreatiepaviljoen met een sterke relatie met de omgeving en het water.

De marktconsultatie heeft als doel inzicht te verkrijgen in:

- haalbare exploitatieconcepten;
- gewenste omvang en positionering;
- watergebonden functies;
- samenwerking en programmering;
- randvoorwaarden voor realisatie en exploitatie en duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling.

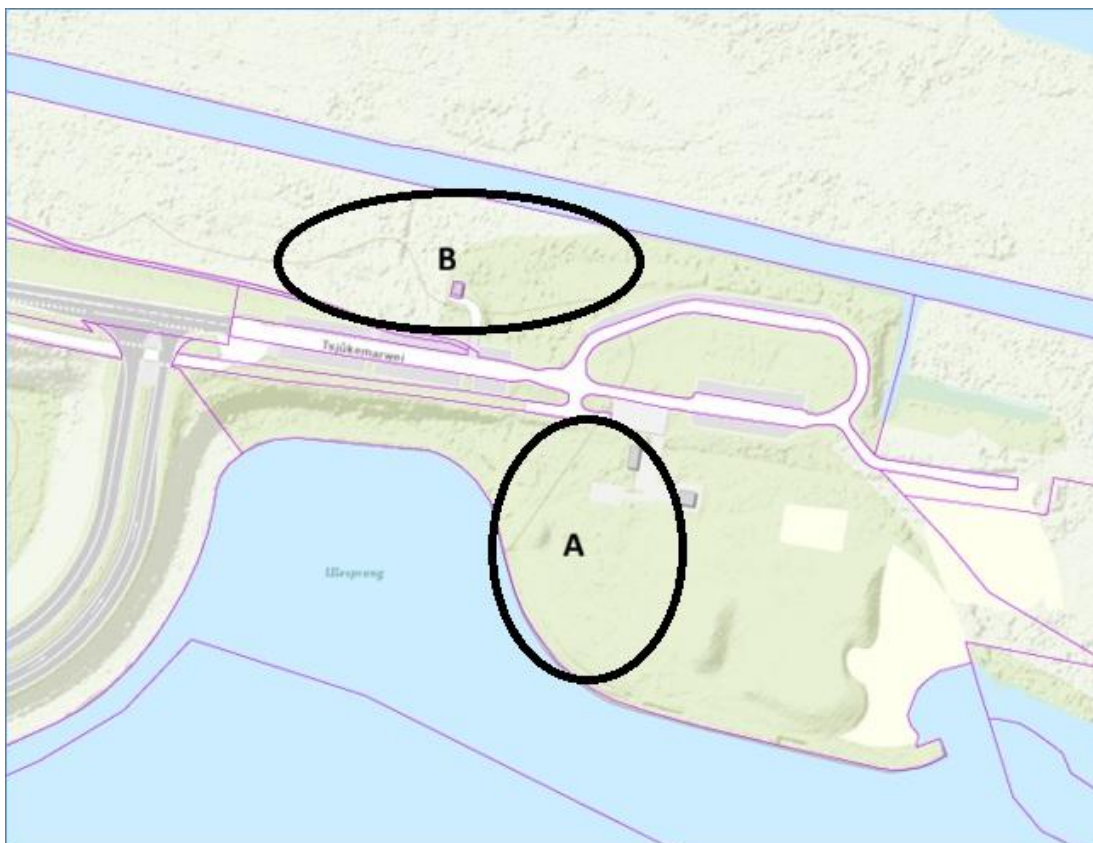
De gemeente nodigt nadrukkelijk ook partijen uit die niet zelf voornemens zijn om deel te nemen aan een eventuele vervolgaanbesteding, maar vanuit hun kennis, ervaring of expertise een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van De Ôlesprong. Deze partijen worden uitgenodigd contact op te nemen met de gemeente om hun inzichten te delen. De gemeente kan besluiten hierover een verkennend gesprek te voeren. Aan dergelijke gesprekken kunnen geen rechten worden ontleend.

1.4. SCHETSONTWERP EN ONTWIKKELZONES

Voor het gebied is een voorlopig schetsontwerp (**Bijlage 2**) opgesteld. Dit ontwerp wordt nog verder uitgewerkt en dient als basis voor de marktconsultatie.

Op de ontwikkelkaart (**Bijlage 3 t/m 3B**) worden twee indicatieve ontwikkelzones weergegeven in de vorm van twee cirkels:

- **Cirkel A (primaire ontwikkelzone)**
Dit betreft de primaire ontwikkelzone voor de realisatie van het horecapaviljoen en bijbehorende functies. Deze zone vormt het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling.
- **Cirkel B (facultatief / aanvullend)**
Dit betreft een secundaire, optionele ontwikkelzone. Ontwikkeling binnen deze zone is mogelijk, maar niet noodzakelijk. Het staat marktpartijen vrij om deze zone wel of niet te betrekken bij hun planvorming.



De gemeente wil nadrukkelijk ruimte bieden aan marktpartijen om zelf te bepalen:

- of zij één van beide zones benutten;
- of beide zones combineren;
- of juist kiezen voor een andere optimalisatie binnen het zoekgebied.

Daarnaast geldt dat het bestaande terrein in principe ook volledig open en onbebouwd kan blijven indien een marktpartij dit vanuit exploitatie, ruimtelijke kwaliteit of ontwerpvoorkeur wenselijk acht. Het uitgangspunt is dat de markt wordt uitgedaagd om verschillende scenario's te verkennen en te onderbouwen en dat de gemeente openstaat voor verschillende initiatieven.

Marktpartijen kunnen, indien gewenst, een schets- of conceptontwerp indienen ter onderbouwing van hun idee voor het projectgebied, aan de hand van de ontwikkelkaart. Dit mag uiteraard ook in de vorm van een ruimtelijke impressie of visualisatie, of een andere vorm die het idee inzichtelijk maakt.

Ter ondersteuning van de beeldvorming zijn in de bijlagen tevens recente dronefoto's van ontwikkellocatie A en ontwikkellocatie B opgenomen (**Bijlagen 11 en 12**). Deze foto's geven een indruk van de huidige situatie en de ruimtelijke context. De ontwikkelkaarten blijven leidend voor de indicatieve begrenzing van de ontwikkelzones.

Ontwikkelkaart

Indien u uw visie ruimtelijk wilt onderbouwen, verzoeken wij u één of meerdere van de volgende documenten mee te sturen, samen met de ingevulde vragenlijst:

- ingevulde ontwikkelkaart (**Bijlagen 3 t/m 3B**), en/of;
- situatietekening of schetsontwerp;
- ruimtelijke impressie/visualisatie;
- andere verbeelding van uw concept.

De ontwikkelkaarten (**Bijlage 3, 3A en 3B**) mogen worden gebruikt als onderlegger voor uw schets. Indien u geen eigen tekening aanlevert, volstaat het invullen van de ontwikkelkaart. De dronefoto's (**Bijlagen 11 en 12**) zijn uitsluitend bedoeld als visuele ondersteuning van de huidige situatie.

Aan het schetsontwerp, de ontwikkelkaarten, de dronefoto's en overige illustraties in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

1.4.1. ONTWIKKELLOCATIE A - HORECA PAVILJOEN

Binnen het project is een zoekgebied aangewezen voor de ontwikkeling van een horecapaviljoen. Dit gebied is weergegeven op de ontwikkelkaart (**Bijlagen 3 t/m 3B**).

Het recreatiegebied, strand en openbare wandelstructuren blijven openbaar toegankelijk. De exacte afbakening tussen openbaar gebied en eventueel exclusief te gebruiken exploitatiegebied wordt in een later stadium nader bepaald.

De exacte positionering van het paviljoen staat nog niet vast. Binnen het gebied bestaan verschillende denkrichtingen. Enerzijds wordt gedacht aan een locatie nabij het parkeerterrein vanwege bereikbaarheid, logistiek (bevoorrading) en beschutting tegen de overheersende zuidwestenwind. Anderzijds is er een voorkeur mogelijk voor een locatie dicht bij het water vanwege beleving, uitzicht en de relatie met het Tsjükemar.

De gemeente verkent via de marktconsultatie welke positionering het meest kansrijk wordt geacht vanuit exploitatie, ruimtelijke kwaliteit en recreatieve beleving en is benieuwd naar initiatieven van geïnteresseerde marktpartijen.

Het ontwikkelgebied grenst aan het Tsjûkemar en omvat een deel van de oeverzone en het aangrenzende water. Binnen de gebiedsontwikkeling wordt een onderscheid gemaakt tussen private ontwikkelruimte en openbaar toegankelijke water- en oeverzones. Langs de waterzijde wordt een minimale openbare zone van circa 5 meter aangehouden, die vrij toegankelijk blijft voor recreatief medegebruik, waaronder wandelen en kort verblijven aan het water.

1.4.2. ONTWIKKELLOCATIE B – TRANSFORMATORSTATION / HOB-LOCATIE

Naast ontwikkellocatie A beschikt de gemeente over een tweede locatie nabij het transformatorstation en het parkeerterrein. Deze locatie is eveneens opgenomen op de ontwikkelkaart, locatie B.

De locatie wordt momenteel in de praktijk gebruikt als niet-officiële ontmoetingsplek (HOB). De gemeente beschouwt dit gebruik als ongewenst en wil deze situatie beëindigen door middel van een nieuwe ruimtelijke invulling.

Tijdens het participatietraject is onder andere de suggestie gedaan om hier een kleinschalig camperpark te realiseren. Over deze invulling is nog geen besluit genomen.

De gemeente wil via de marktconsultatie inzicht verkrijgen in:

- de haalbaarheid van een camperpark (**bijlage 7**);
- de exploitatiemogelijkheden en randvoorwaarden;
- mogelijke koppelingen met het horecapaviljoen;
- alternatieve recreatieve of toeristische functies;
- de rol van deze locatie binnen de totale gebiedsontwikkeling.

1.4.3. SANITAIRGEBOUW EN OPENBARE VOORZIENINGEN

Het bestaande toiletgebouw wordt gesloopt. De gemeente onderzoekt een nieuw gebouw voor openbare toiletten, douches, en eventuele voorzieningen voor campergasten. De exploitatie van deze voorzieningen wordt ondergebracht bij de horeca-exploitant. Hierover zullen afspraken gemaakt moeten worden gemaakt met betrekking tot openingstijden, beheer en onderhoud.

Daarnaast bestaat bestuurlijk de wens om laadvoorzieningen te realiseren voor auto's, fietsen en elektrische boten.

1.5. UITGIFTEPROCEDURE

De gemeente De Fryske Marren is voornemens de ontwikkellocatie via een uitgifteprocedure in de markt te zetten. Met deze procedure wordt beoogd een geschikte marktpartij te selecteren aan wie de locatie in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente behoudt daarbij de eigendom van de grond. De geselecteerde marktpartij is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het plan binnen de door de gemeente vastgestelde kaders en ambities. Uitgangspunten van de erfpachtconstructie zijn:

- Langdurige erfpachtperiode;
- Mogelijkheden voor verlenging;
- De erfpachtcanon wordt gebaseerd op de omvang van de bebouwing en het uitgegeven perceel voor commerciële exploitatie. Openbare voorzieningen zoals oeverzones, steigers en publieke aanlegplaatsen maken geen onderdeel uit van de commerciële exploitatie en blijven buiten de erfpachtgrondslag.

De uitgifteprocedure wordt ingericht als een transparant en zorgvuldig proces, waarin alle geïnteresseerde partijen gelijke kansen krijgen om deel te nemen. Binnen de geldende juridische kaders, waaronder de uitgangspunten uit het Didam-arrest. De gemeente kiest voor een procedure die herkenbaar is voor de markt en die voldoende ruimte biedt voor kwaliteit, creativiteit en concurrentie.

In de uitgifteprocedure worden de plannen beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria, waaronder kwaliteit, inpassing in de omgeving en de financiële bieding.

Deze marktconsultatie is ervoor bedoeld om te toetsen welke voorwaarden met betrekking tot de erfpachtconstructie haalbaar zijn voor marktpartijen.

1.6. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

De projectlocatie valt binnen het geldende omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren.

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingen:

- Plangebied A: Recreatie – Dagrecreatie;
- Plangebied B: deels Recreatie – Dagrecreatie en deels Verkeer – Wegverkeer.

Marktpartijen dienen er rekening mee te houden dat de ontwikkeling moet passen binnen de planologische mogelijkheden van het gebied of dat, indien noodzakelijk, een planologische procedure moet worden doorlopen.

De geldende regels zijn te raadplegen via het Omgevingsloket ([link](#)).

Bij de verdere uitwerking van het project dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden, de recreatieve functie van het gebied, de bereikbaarheid van het gebied en de overige voorwaarden zoals opgenomen in deze marktconsultatie en bijlagen.

1.7. ONDERZOEKEN

In 2024 heeft Van Spronsen & Partners een behoefteonderzoek (**bijlage 4**) uitgevoerd naar de haalbaarheid van een horecavoorziening op De Ôlesprong. In dit onderzoek is voor de economische onderbouwing uitgegaan van een bouwvolume van circa 200 m².

Binnen de projectorganisatie bestaat de wens om planologisch ruimte te bieden voor een gebouw van circa 400 m². Indien een marktpartij een groter bouwvolume noodzakelijk acht, wordt verwacht dat de noodzaak hiervan wordt onderbouwd met een aanvullend markt- of behoefteonderzoek.

Het behoefteonderzoek concludeert daarnaast dat er marktruimte aanwezig zou zijn voor een pannenkoekenrestaurant aan de Tsjûkemar. Deze conclusie wordt door de gemeente niet zonder meer overgenomen. De voorkeur gaat uit naar een kwalitatief horecaconcept dat aansluit bij de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van De Ôlesprong en het Tsjûkemar, bijvoorbeeld in de vorm van een eigentijds strandpaviljoen of een restaurantconcept geschikt voor verschillende doelgroepen en gericht op recreatie, natuur en waterbeleving.

Ecologie en natuur

Uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken blijkt dat bij de verdere planuitwerking rekening moet worden gehouden met natuurwaarden en beschermde soorten in en rondom het gebied (**bijlagen 8 en 10**).

Onder meer zijn aandachtspunten vastgesteld ten aanzien van broedvogels, vleermuizen, otter, bever, marterachtigen en ringslang. Daarnaast worden momenteel aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar onder andere heikikker, poelkikker, rugstreeppad, waterspitsmuis en vleermuizen. De resultaten hiervan worden na afronding beschikbaar gesteld.

Uit de beschikbare onderzoeken blijkt verder dat bij de verdere uitwerking rekening moet worden gehouden met de nabijheid van Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De uiteindelijke positionering en inrichting van functies binnen het gebied kan mede worden beïnvloed door ecologische randvoorwaarden en de resultaten van de nog lopende onderzoeken.

Daarnaast is de Tsjûkemar aangewezen als KRW-waterlichaam (Kaderrichtlijn Water). Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van het watersysteem.

Een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd en als bijlage beschikbaar (**bijlage 9**). Op basis van de uitgevoerde berekeningen zijn geen relevante stikstofeffecten vastgesteld voor de onderzochte ontwikkeling.

De gemeente ziet daarnaast kansen voor natuurinclusieve oplossingen en biodiversiteitsversterking binnen de ontwikkeling.

Bijzonder aandachtspunt:

- In het toekomstige horecapaviljoen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Er zal voorzien moeten worden in geschikte verblijf- en/of mitigatiemaatregelen in het gebouwwontwerp ter vervanging van bestaande verblijfplaatsen.

Naast de onderzoeken in de bijlagen zijn de volgende onderzoeken op aanvraag beschikbaar:

- Behoeftesonderzoek bijlagenboek;
- Vogelonderzoek;
- Quicksan en planologische procedure;
- Bodemonderzoek;
- Faunapassage otter;
- Golfmodellering.

1.8. NUTSVOORZIENINGEN EN RIOLERING

In 2025 is een aanvraag gedaan voor een elektriciteitsaansluiting. De vooraanvraag is ingediend voor circa 7 kleinverbruik aansluitingen, waaronder een horecapaviljoen met camperplaatsen, laadvoorziening voor voertuigen, openbare verlichting en een rioolgemaal. De exacte aansluitwaarden en vermogens zullen moeten worden afgestemd met de netbeheerder en de geselecteerde marktpartij.

Liander heeft aangegeven dat voor de aanvraag voor 7 kleinverbruik aansluitingen op dit moment voldoende capaciteit op het stroomnet is om het project aan te kunnen sluiten. Zie **bijlage 6** voor de tekening met aanwezige kabels en leidingen.

Voor de afvoer en zuivering van afvalwater is op dit moment nog geen definitieve keuze gemaakt. De uiteindelijke oplossing is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling, het verwachte gebruik van de locatie en de benodigde voorzieningen. De gemeente wil via deze marktconsultatie mede inzicht verkrijgen in de gewenste functies en het bijbehorende gebruik, zodat een passende afvalwateroplossing kan worden bepaald.

Een mogelijke aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel in Sint Nicolaasga vraagt de aanleg van een persleiding over een afstand van circa 2,5 kilometer. De realisatie hiervan kan gevolgen hebben voor de planning, uitvoerbaarheid en kosten van het project. Marktpartijen worden daarom gevraagd rekening te houden met deze randvoorwaarde bij hun reactie.

De gemeente behoudt ruimte om binnen het gebied aanvullende publieke voorzieningen te realiseren, zoals bijvoorbeeld energievoorzieningen en/of laadpunten, die onderdeel kunnen uitmaken van de openbare infrastructuur.

1.9. DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling. De gemeente hecht waarde aan toekomstbestendige, circulaire en natuurinclusieve oplossingen en wil in deze marktconsultatie verkennen op welke wijze marktpartijen hieraan invulling kunnen geven binnen ontwerp, realisatie en exploitatie

van het gebied. Daarbij worden de principes van het Friese “Nije Normaal” als richtinggevend referentiekader betrokken.

De gemeente is in het bijzonder geïnteresseerd in de wijze waarop marktpartijen onderstaande thema’s benaderen:

- energiezuinig en zo mogelijk gasloos bouwen;
- toepassing van circulaire en herbruikbare materialen;
- klimaatadaptieve maatregelen (o.a. hittestress, waterberging en wind);
- natuurinclusief ontwerpen en versterken van biodiversiteit;
- omgang met aanwezige flora en fauna, waaronder beschermde soorten zoals vleermuizen;
- duurzame exploitatie van het gebied (energie, water, afval en grondstoffen);
- ketensamenwerking en gebruik van lokale of circulaire leveranciers.

De marktconsultatie is bedoeld om inzicht te krijgen in mogelijke oplossingsrichtingen, ambities en de haalbaarheid van deze thema’s binnen de gebiedscontext.

1.10. BEACHROCKERS

Op De Ôlesprong vindt jaarlijks in het eerste weekend van juli het evenement Beachrockers plaats. De plattegrond van het evenementterrein is opgenomen als **bijlage 5**.

Tijdens de opbouw, het evenement en de afbouw wordt gebruikgemaakt van delen van het recreatiegebied voor onder andere publieksstromen, logistiek, calamiteitenroutes, tijdelijke voorzieningen, backstagevoorzieningen, parkeren en terreininrichting. Hierdoor zijn gedurende deze periode delen van het recreatiegebied tijdelijk niet of beperkt beschikbaar voor regulier recreatief gebruik en de horeca-exploitatie.

Beachrockers is een bestaande functie binnen het recreatiegebied. De gemeente vraagt marktpartijen om aan te geven op welke wijze een toekomstige horeca-exploitatie en het jaarlijks terugkerende evenement volgens hen naast elkaar kunnen functioneren en welke kansen, aandachtspunten en randvoorwaarden zij daarbij zien. De uitkomsten van de marktconsultatie worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en de toekomstige uitgifteprocedure.

1.11. OMGEVINGSFACTOREN

Er zijn verschillende omgevingsfactoren waarmee de horeca-exploitant rekening dient te houden.

Zwemwaterlocatie

De Ôlesprong is een officiële zwemwaterlocatie. In de afgelopen twee jaren gold gedurende een deel van het zwemseizoen een negatief zwemadvies als gevolg van overschrijdingen van de normen voor *E. coli* en enterokokken. Indien gedurende vijf opeenvolgende jaren niet wordt voldaan aan de geldende zwemwaternormen, kan de officiële status als zwemwaterlocatie komen te vervallen. Daarnaast worden tijdens het zwemseizoen met enige regelmaat waarschuwingen of negatieve zwemadviezen afgegeven vanwege de aanwezigheid van blauwalg (cyanobacteriën). Marktpartijen worden uitgenodigd om, waar mogelijk, met ideeën te komen die kunnen bijdragen aan het verbeteren van de recreatieve kwaliteit en de zwemwaterfunctie van het gebied.

Ganzenproblematiek

Het recreatiegebied kent structurele overlast van ganzen. Direct achter het recreatiegebied bevindt zich een rustgebied voor ganzen. Het strand, de ligweiden en het ondiepe peuterbad vormen een aantrekkelijke verblijfplaats voor ganzen. De uitwerpselen zorgen regelmatig voor vervuiling van het strand en de ligweiden en kunnen een negatieve invloed hebben op de recreatieve kwaliteit en de zwemwaterkwaliteit.

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied wordt onderzocht welke inrichtings- en beheermaatregelen kunnen bijdragen aan het beperken van de ganzenoverlast. Daarbij wordt ook de rol van een toekomstige exploitant

betrokken. Marktpartijen worden uitgenodigd om in hun planvorming aan te geven of zij mogelijkheden zien om de overlast van ganzen te beperken, met behoud van de aanwezige natuurwaarden.

Windbelasting

De locatie ligt volledig open op het zuidwesten en kent regelmatig stevige windbelasting. Dit heeft gevolgen voor gebouwoontwerp, terrasinrichting, eventuele steigers en gebruikscomfort.

Visrechten

Op het Tsjûkemar is een beroepsvisser actief die beschikt over visrechten.

Toegangsweg

Over het parkeerterrein moet een route voor landbouwverkeer behouden blijven ten behoeve van de bereikbaarheid van achterliggende agrarische gronden.

Lelylijn

Het projectgebied ligt binnen een zone die mogelijk geraakt kan worden door toekomstige ontwikkelingen rondom de Lelylijn. Momenteel bestaan geen concrete plannen die directe gevolgen hebben voor de locatie. Wel dient rekening te worden gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen en de onzekerheden die daarmee samenhangen.

Natuur en omgeving

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich natuurwaarden en functies waarmee rekening moet worden gehouden. Hierbij gaat het onder meer om:

- de nabijheid van Natuur Netwerk Nederland (NNN);
- een aanwezige eendenkooi;
- een rustgebied voor ganzen;
- natuurwaarden die mede bepalend kunnen zijn voor de inrichting en het gebruik van het gebied.

Gebiedsidentiteit en landschappelijke toevoegingen

Binnen het projectgebied bestaat vanuit de omgeving de wens om de verblijfskwaliteit te versterken met landschappelijke of artistieke elementen die bijdragen aan de ruimtelijke beleving van het gebied.

2. MARKTCONSULTATIE

2.1. DOEL VAN DE MARKTCONSULTATIE

Het doel is om de marktpartijen actief te betrekken en inzichten te vergaren die van waarde zijn voor de latere uitgifteprocedure. De marktconsultatie is bedoeld als een interactief platform waarin de gemeente en de marktpartijen kunnen samenwerken om het project vorm te geven en een solide basis te leggen voor een succesvolle procedure. Het vormt een belangrijke stap in het voorbereidende proces voor het project.

Specifiek gezien, heeft de marktconsultatie enkele belangrijke doelstellingen:

1. **Verkrijgen van inzichten:** De consultatie is een gelegenheid voor de gemeente om waardevolle inzichten te vergaren over de haalbaarheid van het project. Dit omvat zowel juridische aspecten als financiële en operationele overwegingen.
2. **Verkennen van mogelijkheden:** Door de markt te raadplegen, hoopt de gemeente verschillende mogelijkheden te verkennen die door diverse marktpartijen kunnen worden geboden. Dit stelt hen in staat om potentiële obstakels, innovatieve oplossingen en alternatieve benaderingen te identificeren.
3. **Optimaliseren van de uitgifteprocedure:** De inzichten die tijdens de marktconsultatie worden verzameld, helpen de gemeente bij het verfijnen van de selectiedocumenten en -vereisten. Hierdoor kan een meer gerichte en effectieve procedure worden opgesteld die aansluit bij de mogelijkheden van de markt en tegelijkertijd voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen.
4. **Stimuleren van betrokkenheid en interesse:** Door de markt te betrekken, stimuleert de gemeente de betrokkenheid en interesse van potentiële marktpartijen in het project. Dit kan leiden tot een grotere diversiteit aan innovatieve voorstellen en een competitiever selectieproces.
5. **Informereren van de markt:** De gemeente wil de marktpartijen op de hoogte brengen van haar plannen, de uitgangspunten en de specifieke eisen en wensen die zij heeft voor de ontwikkellocatie.

2.2. PROCES

Om de marktconsultatie zo laagdrempelig mogelijk te maken, heeft de gemeente gekozen voor een openbare marktconsultatie middels een schriftelijk proces. Dat proces bestaat uit het beantwoorden van een aantal vragen (zie **bijlage 1**). Vragen kunnen in bijlage 1 worden beantwoord.

De antwoorden op de vragen zijn bedoeld om de gemeente te informeren en te consulteren. Wanneer de verkregen antwoorden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek. Van de gesprekken wordt door de gemeente een geanonimiseerd verslag opgesteld. Dit verslag wordt onderdeel van de documenten die gepaard gaan met de uitgifteprocedure.

2.3. PLANNING

Voor een voorspoedig verloop van de marktconsultatie, hanteert de gemeente een planning:

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Marktconsultatie			
Aankondiging	Gemeente/SEC groep	01-07-2026	
Stellen van vragen	Deelnemer	10-07-2026	
Beantwoorden vragen	Gemeente/SEC groep	17-07-2026	
Indienen antwoorden op de vragen	Deelnemer	28-08-2026	
Gesprekken met marktpartijen, omstreeks*	Gemeente/deelnemer/SEC groep	Week 36 & 37	

Verslaglegging gesprekken	Gemeente/SEC groep	Week 38	
---------------------------	--------------------	---------	--

*Aan de hand van de ontvangen antwoorden kan de gemeente inhoudelijke gesprekken plannen met de respondenten. De gemeente kan ervoor kiezen af te zien van een gesprek, bijvoorbeeld omdat de verkregen antwoorden voldoende duidelijkheid hebben verschaft.

2.4. VRAGEN STELLEN

Tijdens de marktconsultatie is het mogelijk om vragen te stellen over de inhoud of de procedure van deze marktconsultatie. Vragen kunnen worden gesteld via **TenderNed en per e-mail**. Alle vragen worden verzameld en voorgelegd aan het projectteam van de gemeente.

De gemeente streeft ernaar om alle vragen tijdig en eenduidig te beantwoorden. Telefonisch contact of rechtstreekse communicatie met medewerkers van de gemeente Fryske Marren over deze marktconsultatie is niet mogelijk, om te voorkomen dat informatie de projectgroep niet volledig of tijdig bereikt.

2.5. INDIENEN VRAGENLIJST

Een deelnemer dient het vragenformulier in via de berichtenmodule van TenderNed of per e-mail. Het vragenformulier maakt als **bijlage 1** deel uit van dit document.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

1. De door de marktpartij versterkte informatie is ter informatie en consultatie voor de gemeente. Er kunnen, zowel door de gemeente als de marktpartij, geen rechten worden ontleend aan de informatie die in de marktconsultatie is verstrekt.
2. Van de verkregen antwoorden wordt door de gemeente een globaal, geanonimiseerd verslag opgesteld, zodat inzicht wordt gegeven in de algemene trends, aandachtspunten en ideeën die uit de marktconsultatie naar voren komen. Dit verslag wordt in een eventuele selectiefase gedeeld.
3. De gemeente waarborgt dat antwoorden geanonimiseerd worden verwerkt en niet naar specifieke bedrijven kunnen worden herleid.
4. Respondenten hebben de mogelijkheid om informatie als vertrouwelijk aan te merken; dergelijke informatie wordt buiten de openbare rapportage gehouden.
5. De informatie die is verstrekt door de gemeente kan afwijken van de informatie die wordt verstrekt in de selectieprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor om op basis van de marktconsultatie en verdere besluitvorming het project nader uit te werken of aan te passen.
6. Bij de toekomstige uitgifteprocedure wordt geen onderscheid gemaakt tussen partijen die al dan niet deel hebben genomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie heeft op geen enkele wijze gevolgen voor eventuele deelname aan de selectieprocedure.
7. Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend. Er zijn geen rechten of plichten te ontleen aan de inbreng.
8. De marktconsultatie is in het Nederlands.
9. Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.2. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de marktconsultatie kunnen worden ingediend via het emailadres van de projectleider van de gemeente: a.sprik@defryskemarren.nl

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de marktconsultatie de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige marktconsultatie en/of de uitgifteprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

- Bijlage 1: Vragenlijst
- Bijlage 2: Schetsontwerp
- Bijlage 3: Ontwikkelkaart gehele gebied
- Bijlage 3A: Ontwikkellocatie A (horeca)
- Bijlage 3B: Ontwikkellocatie B (camper / alternatief)
- Bijlage 4: Behoeftesonderzoek
- Bijlage 5: Plattegrond evenemententerrein Beachrockers
- Bijlage 6: Tekening kabels en leidingen
- Bijlage 7: Camperpark
- Bijlage 8: Ecologische quickscan
- Bijlage 9: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 10: Ecologische beoordeling
- Bijlage 11: Dronefoto ontwikkellocatie A
- Bijlage 12: Dronefoto ontwikkellocatie B